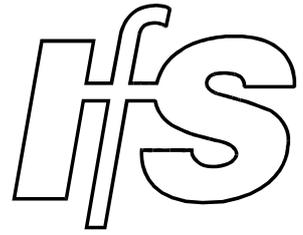


IfS Institut für Stadtforschung und  
Strukturpolitik GmbH



---

In Kooperation mit

**TIMOUROU**  
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

## **Wohnungsmarktprognose für die Stadt Eisenach**

**Endbericht**

im Auftrag der Stadt Eisenach

Januar 2018



In Kooperation mit

**TIMOUROU**  
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

## **Wohnungsmarktprognose für die Stadt Eisenach**

### **Endbericht**

**Bearbeitung:**

**Jürgen Veser (IfS)**

**Tobias Jacobs (Timourou)**

**Beatrice Diez (Timourou)**

**im Auftrag der Stadt Eisenach**

**Januar 2018**

Kurztitel:

Wohnungsmarktprognose Eisenach - IfS O72/1

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Vorgehensweise.....	1
2.	Beschäftigung und Einkommen.....	5
2.1	Arbeitsplatzbesatz, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit.....	5
2.2	Leistungen nach SGB II.....	7
2.3	Einkommen.....	8
2.4	Zwischenfazit.....	9
3.	Demographische Entwicklung.....	10
3.1	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich.....	10
3.2	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung.....	12
3.3	Veränderung der Wohnbevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze).....	14
3.4	Zwischenfazit.....	17
4.	Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebots.....	18
4.1	Wohnungsbestandsstruktur auf Grundlage des Zensus 2011.....	18
4.2	Bautätigkeit und Entwicklung des Wohnungsbestands.....	23
4.3	Zwischenfazit.....	27
5.	Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt und beim Leerstand.....	28
5.1	Bilanz der Angebots- und Nachfrageentwicklung.....	28
5.2	Entwicklung des Leerstandes in Kernstadt und Ortsteilen.....	29
5.3	Bewertung der Wohnungsmarktsituation und der Leerstandsentwicklung.....	30
6.	Entwicklung von Wohnungsmieten und Immobilienpreisen.....	31
6.1	Angebotsmieten.....	31
6.1.1	Regionaler Vergleich der Angebotsmieten.....	32
6.1.2	Angebotsmieten in der Stadt von 2012 bis 2016.....	33
6.2	Mieten von Wohnungen größerer Wohnungsunternehmen.....	38
6.3	Marktsegmente im Mietwohnungsbereich.....	40
6.4	Preise auf dem Immobilienmarkt.....	42
6.5	Angebotspreise von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich.....	43
6.6	Entwicklung der Preise bei Teilmärkten der Wohnimmobilien.....	44
6.7	Marktsegmente im Eigenheimbereich.....	48
6.8	Zusammenfassende Bewertung.....	50

7.	Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose bis 2035 .....	51
7.1	Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des TLS .....	51
7.2	Modifizierte Bevölkerungsprognose .....	53
7.3	Einflussfaktoren auf die Anzahl und Struktur von Haushalten .....	56
7.4	Methodischer Ansatz der Haushaltsprognose .....	57
7.5	Ergebnisse der Haushaltsprognose .....	58
7.6	Methodisches Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose .....	61
7.7	Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose .....	63
8.	Handlungsfeld Wohnen für einkommensschwache Haushalte .....	67
8.1	Nachfragegruppen des preiswerten Wohnens .....	67
8.1.1	Arbeitslose .....	69
8.1.2	Leistungsempfänger nach SGB II .....	71
8.1.3	Wohngeldempfänger .....	71
8.1.4	Leistungsempfänger nach SGB XII .....	72
8.1.5	Ausländer und Asylbewerber .....	75
8.2	Schätzung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen .....	76
8.3	Preiswerte Wohnungsangebote .....	78
8.4	Rolle der KdU-Richtlinie .....	79
8.5	Handlungsansätze zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte .....	80
9.	Handlungsfeld Flüchtlinge im Wohnungsmarkt .....	84
9.1	Hintergründe .....	84
9.2	Deutsches Asylverfahren und aktuelle Flüchtlingssituation .....	85
9.3	Aktuelle Flüchtlingssituation in Eisenach .....	87
9.3.1	Asylbewerber und geduldete Ausländer .....	88
9.3.2	Anerkannte Schutzberechtigte .....	89
9.4	Ausblick und Handlungsansätze .....	93
10.	Handlungsfeld Wohnen im Alter .....	94
10.1	Lebensphasen der Senioren und Ansprüche an das Wohnen .....	94
10.2	Wohnformen im Alter .....	97
10.3	Handlungsansätze .....	99
11.	Handlungsfeld Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern .....	107
11.1	Bisherige Nachfrageentwicklung .....	107
11.2	Zukünftige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnbauflächen .....	110
11.3	Zukünftiger Neubau im Mehrfamilienhausbereich .....	117

12.	Handlungsfeld Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen .....	119
12.1	Wohnungswirtschaftliche Merkmale der Großwohnsiedlungen heute .....	119
12.2	Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen.....	124
13.	Handlungsfeld Stabilisierung kernstädtischer Altbaugebiete.....	128
13.1	Wohnungswirtschaftliche Merkmale der kernstädtischen Altbaugebiete heute .....	128
13.2	Handlungsansätze für die Entwicklung kernstädtischer Altbaugebiete.....	132
14.	Kommunale Wohnungspolitik – Politikfelder, Strategien und Instrumente.....	136
14.1	Neubau- und Baulandpolitik.....	138
14.2	Soziale Wohnraumversorgung .....	140
14.3	Wohnen im Alter.....	143
14.4	Mietenpolitik .....	145
14.5	Monitoring/Information/Kommunikation .....	147

## 1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Die Stadt Eisenach hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, in Zusammenarbeit mit Tobias Jacobs (Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte) ein Gutachten "Wohnungsmarktprognose für die Stadt Eisenach" zu erarbeiten. Hintergrund für die Beauftragung des Gutachtens ist, dass die Stadt Eisenach für die Jahre 2017 und 2018 die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) beabsichtigt und für die Bearbeitung von Vertiefungsbausteinen (unter anderem die Bausteine "Wohnraumbedarf" sowie "Leerstand, Baulücken und Brachflächen") Informationen zur aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und zum künftigen Wohnungsbedarf benötigt. Weiterhin sollte der Wohnungsleerstand als Vorarbeit für den komplexen Baustein "Leerstand, Baulücken und Brachflächen" in der ISEK-Fortschreibung erfasst werden.

Im Ergebnis sollen Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsmarktprognose jeweils belastbare Aussagen treffen zu quantitativen und qualitativen Aspekten des Wohnens in Eisenach, unter anderem gestützt durch eine kontinuierlich angelegte systematische Leerstandserfassung. Zusätzlich sollten im Rahmen der Untersuchung Aussagen zum wohnungspolitischen Handlungsbedarf und zu Handlungsmöglichkeiten der Stadt Eisenach im Bereich Wohnen erarbeitet werden. Die Untersuchungsergebnisse sollten der Stadt Eisenach die Grundlagen bieten, den Handlungsbedarf für die zukünftige Stadtentwicklung abzuleiten und Maßnahmenvorschläge sowie Empfehlungen für Leitlinien in der Wohnraumentwicklung zu benennen.

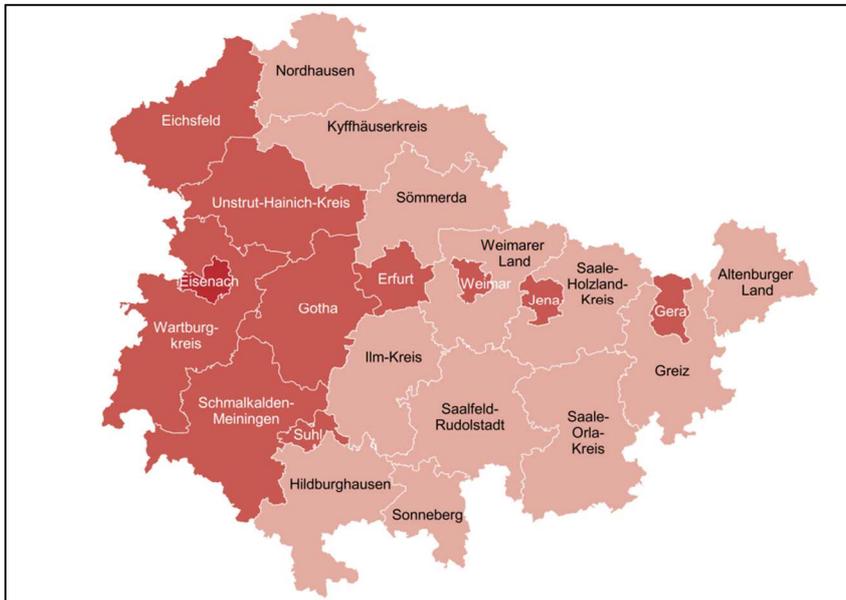
Für die Bearbeitung des Gutachtens wurde von IfS/Timourou folgender Untersuchungsansatz verfolgt:

- regionale Einordnung und Analyse von Angebot und Nachfrage,
- aktuelle Wohnungsmarktlage und Leerstandsentwicklung,
- Mieten- und Immobilienpreisanalyse sowie Unterscheidung von Wohnungsmarktsegmenten,
- Prognose der künftigen Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte sowie des Wohnungsbedarfs,
- Vertiefung von einzelnen Handlungsfeldern:
  - Wohnen für einkommensschwache Haushalte,
  - Flüchtlinge im Wohnungsmarkt,
  - Wohnen im Alter,

- Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern,
- Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen,
- Stabilisierung kernstädtischer Altbaugebiete,
- Kommunale Wohnungspolitik – Politikfelder, Strategien, Instrumente,
- Präsentation und Diskussion der Ergebnisse auf einer wohnungspolitischen Klausur,
- Endbericht.

Bei einigen der Analysen werden Entwicklungen und Strukturen in Eisenach mit anderen Gebieten in Thüringen verglichen. Ziel ist, die Stadt Eisenach nicht nur für sich isoliert zu betrachten, sondern in einen räumlichen Kontext zu stellen und daraus wichtige Anhaltspunkte für Einflussfaktoren auf die Wohnungsmarktentwicklung der Stadt zu gewinnen. Für den Vergleich werden ausgewählte kreisfreie Städte und Kreise (Karte 1.1, dunkel abgesetzte Gebiete) sowie das Land Thüringen insgesamt herangezogen.

**Karte 1.1: Verwendete Vergleichsgebiete für Eisenach in Thüringen**



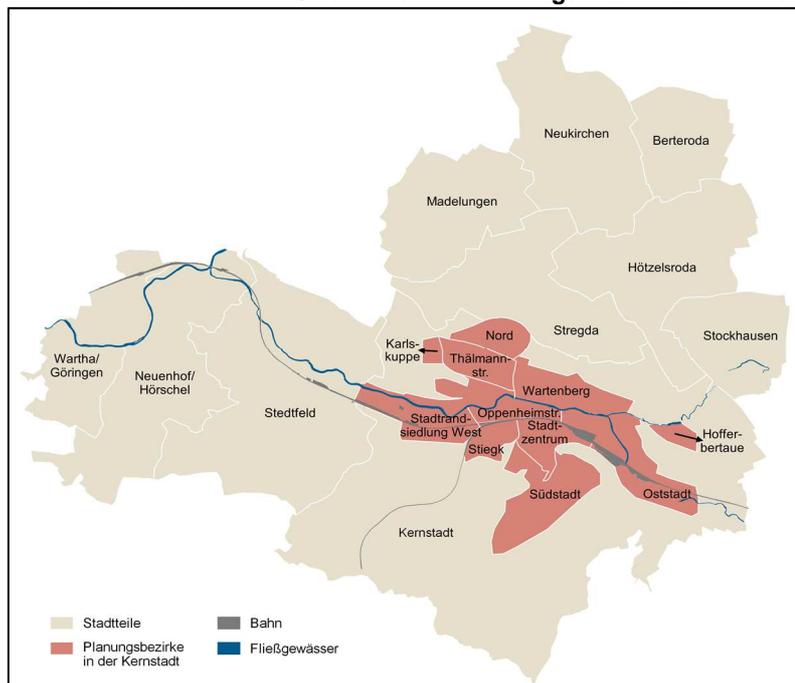
Darstellung: IfS/Timourou

Der Vergleich umfasst im Wesentlichen den Betrachtungszeitraum bis 2015, da zum Bearbeitungszeitpunkt nur punktuell aktuellere statistische Daten vorlagen und eine möglichst hohe Vergleichbarkeit angestrebt wurde. Aufgrund der Korrekturen durch den Zensus 2011 liegen vergleichbare Datenreihen zur Fortschreibung der Zahl der Wohnungen und der Bevölkerung entsprechend erst ab 2011 vor. Ebenso aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde

nicht auf städtische Daten, sondern für alle Gebiete auf einheitliche Datengrundlagen zurückgegriffen, insbesondere auf Informationen des Thüringer Landesamts für Statistik (TLS) bzw. der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder oder der Bundesagentur für Arbeit.

Innerhalb Eisenachs werden bei einem Teil der Analysen Stadt-/Ortsteile bzw. Planungsbezirke unterschieden (Karte 1.2)

**Karte 1.2: Kernstadt und Ortsteile sowie Planungsbezirke Eisenachs**



Kartengrundlage: Stadt Eisenach  
Darstellung: IFS/Timourou

Kapitel 2 widmet sich Entwicklungen bei Beschäftigung und Einkommen in Eisenach und im regionalen Vergleich. In Kapitel 3 wird auf die Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich, die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung und die Veränderung der Wohnbevölkerung in Eisenach eingegangen. Kapitel 4 hat die Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebots zum Thema. In Kapitel 5 werden aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt und beim Leerstand dargestellt. Kapitel 6 widmet sich der Entwicklung von von Wohnungsmieten und Wohnimmobilienpreisen. Kapitel 7 beschäftigt sich mit der künftigen Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte und zeigt den Umfang und die Art des künftigen Wohnungsbedarfs auf.

Ab Kapitel 8 werden die Ergebnisse der Vertiefung einzelner Handlungsfelder dargestellt, beginnend mit dem Handlungsfeld „Wohnen für einkommensschwache Haushalte“. In Kapitel 9 und 10 folgen die Vertiefungen der Handlungsfelder „Flüchtlinge im Wohnungsmarkt“

und „Wohnen im Alter“. Im abschließenden Kapitel 11 werden wohnungspolitische Handlungsansätze und Instrumente vorgestellt.

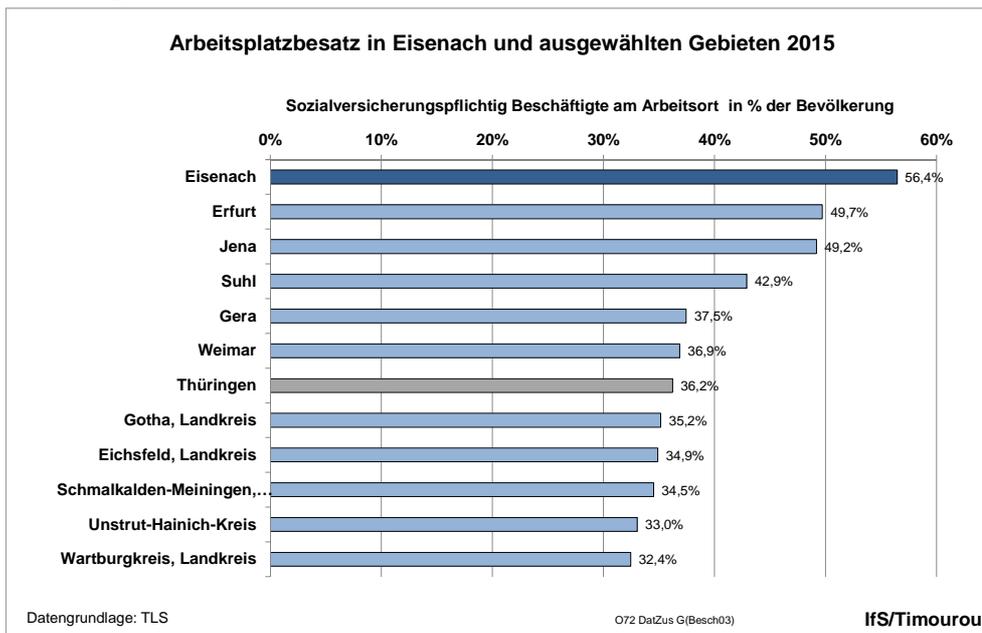
## 2. Beschäftigung und Einkommen

Dieses Kapitel widmet sich den Themen Beschäftigung und Einkommen. Beides sind wichtige Einflussfaktoren für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Dabei werden sowohl Entwicklungen für die Stadt Eisenach dargestellt als auch Vergleiche mit anderen Gebieten (Städten und Landkreisen) im Land Thüringen hergestellt.

### 2.1 Arbeitsplatzbesatz, Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Die Stadt Eisenach weist nach Angaben des Thüringer Landesamts für Statistik (im Folgenden kurz als TLS bezeichnet) den höchsten Besatz mit sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen unter den Vergleichsgebieten in Thüringen auf. Dieser lag 2015 bei 56,4% der Bevölkerung und weit über dem Landeswert von 36,2% (Abbildung 2.1).

Abbildung 2.1



Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort hat in Eisenach von 2011 bis 2015 um 4,2% zugenommen. Der Zuwachs liegt damit höher als auf Landesebene (3,0%). Einige der benachbarten Landkreise und die Stadt Jena hatten einen noch höheren Zuwachs, in den kreisfreien Städten Erfurt, Weimar, Suhl und Gera sowie im Kreis Schmalkalden-Meiningen war er geringer als in Eisenach (Tabelle 2.1).

**Tabelle 2.1**

<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort sowie Berufspendler über die jeweiligen Gebietsgrenzen 2015 (Stichtag 30.06.) in Eisenach und ausgewählten Gebieten</b>						
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort		Pendler		Saldo Ein-/Auspendler	
	Anzahl 2015	Veränderung 2011 bis 2015	Einpendler 2015	Auspendler 2015	Anzahl	in % der Beschäftigten
Unstrut-Hainich-Kreis	34.780	6,7%	8.164	14.239	-6.075	-17%
Jena	53.850	6,4%	25.299	10.270	15.029	28%
Eichsfeld, Landkreis	35.351	5,9%	8.843	15.552	-6.709	-19%
Wartburgkreis, Landkreis	40.770	4,4%	13.489	26.381	-12.892	-32%
Gotha, Landkreis	48.107	4,3%	11.844	18.941	-7.097	-15%
<b>Eisenach</b>	<b>23.938</b>	<b>4,2%</b>	<b>13.816</b>	<b>6.529</b>	<b>7.287</b>	<b>30%</b>
Erfurt	104.430	3,5%	47.468	21.269	26.199	25%
Thüringen	786.098	3,0%	64.010	124.027	-60.017	-8%
Weimar	23.643	2,0%	12.227	10.380	1.847	8%
Schmalkalden-Meiningen, Landkreis	43.016	1,4%	10.373	18.604	-8.231	-19%
Suhl	15.774	-1,3%	8.559	6.144	2.415	15%
Gera	35.961	-1,9%	15.550	13.272	2.278	6%
Datengrundlage: TLS						

Die Situation von Eisenach ist durch einen sehr hohen positiven Pendlersaldo von 30% der Beschäftigten geprägt, der in Zusammenhang mit dem oben dargestellten hohen Arbeitsplatzbesatz steht. Nur Jena weist mit 28% einen nahezu gleich hohen Saldo auf.

Von 2009 bis 2015 hat die Arbeitslosenquote in Eisenach von 12,3% auf 7,9% spürbar abgenommen und bewegt sich nunmehr nur noch leicht über dem Landeswert (7,4%). Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass der Rückgang der Arbeitslosenquote in den meisten anderen Gebieten niedriger ausfiel als in Eisenach (Tabelle 2.2).

Der Rückgang der Arbeitslosenquote in Eisenach korrespondiert mit den oben dargestellten gestiegenen Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort bzw. sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Aufgrund des deutlichen Rückgangs rangiert die Stadt bei der Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich inzwischen nicht mehr im oberen, sondern im mittleren Bereich.

**Tabelle 2.2**

<b>Arbeitslosenquote in Eisenach und ausgewählten Gebieten 2008 bis 2015 (Jahresdurchschnitt)</b>						
	2009	2012	2015	Veränderung Prozentpunkte		
				2009 bis 2012	2012 bis 2015	2009 bis 2015
Gera	14,8%	12,1%	10,9%	-2,7%	-1,2%	-3,9%
Unstrut-Hainich-Kreis	13,5%	11,1%	9,8%	-2,4%	-1,3%	-3,7%
Weimar	12,3%	9,4%	8,4%	-2,9%	-1,0%	-3,9%
Erfurt	12,1%	9,6%	8,0%	-2,5%	-1,6%	-4,1%
<b>Eisenach</b>	<b>12,3%</b>	<b>9,1%</b>	<b>7,9%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-4,4%</b>
Thüringen	11,4%	8,5%	7,4%	-2,9%	-1,1%	-4,0%
Suhl	11,5%	7,8%	7,0%	-3,7%	-0,8%	-4,5%
Jena	8,5%	6,9%	6,9%	-1,6%	0,0%	-1,6%
Gotha, Landkreis	10,3%	8,0%	6,9%	-2,3%	-1,1%	-3,4%
Wartburgkreis, Landkreis	9,1%	6,1%	5,5%	-3,0%	-0,6%	-3,6%
Schmalkalden-Meiningen, Landkreis	9,7%	6,9%	5,3%	-2,8%	-1,6%	-4,4%
Eichsfeld, Landkreis	10,1%	6,4%	5,2%	-3,7%	-1,2%	-4,9%
Quelle: TLS						

## 2.2 Leistungen nach SGB II

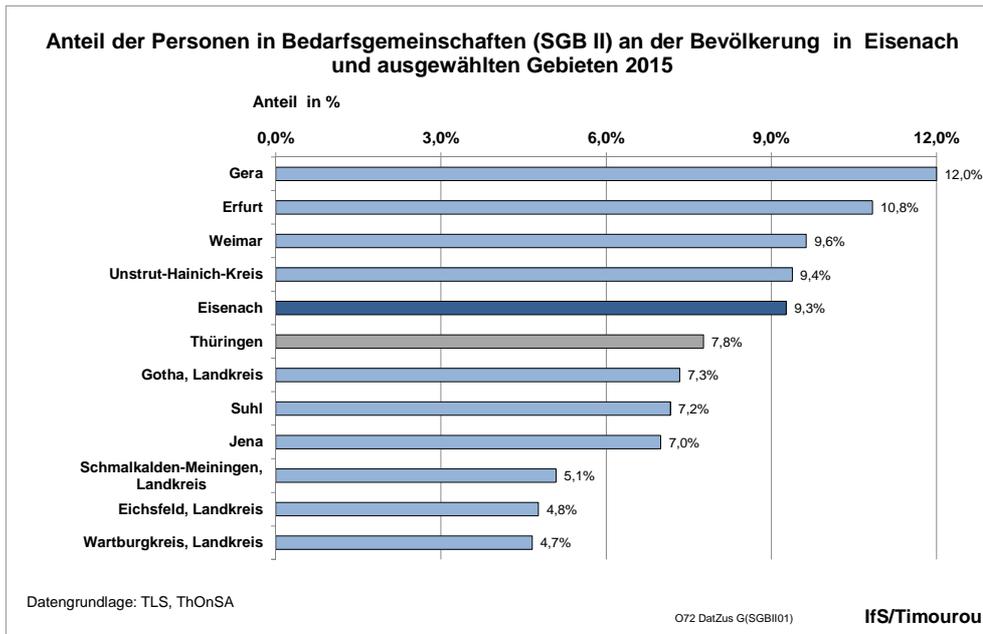
Neben der Arbeitslosenzahl ist auch die Zahl der SGB II-Leistungsempfänger in Eisenach spürbar rückläufig: Die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften ist von 2011 bis 2015 von 4.678 um 16% auf 3.931 zurückgegangen (Tabelle 2.3).

**Tabelle 2.3**

<b>Bedarfsgemeinschaften und Leistungsempfänger nach SGB II im Jahresdurchschnitt 2011 bis 2015 in Eisenach</b>		
Jahr (Durchschnitt)	Bedarfsgemeinschaften	Personen in Bedarfsgemeinschaften
2011	2.679	4.678
2012	2.487	4.329
2013	2.523	4.395
2014	2.388	4.137
2015	2.253	3.931
2011-2013	-5,8%	-6,0%
2013-2015	-10,7%	-10,6%
2011-2015	-15,9%	-16,0%
Datengrundlage: TLS		

Im regionalen Vergleich bewegt sich der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Bevölkerung 2015 in Eisenach mit 9,3% in der oberen Hälfte der Vergleichsgebiete und deutlich über dem Landeswert von 7,8%. Deutlich höhere Werte als Eisenach weisen lediglich Gera (12,0%) und Erfurt (10,8%) auf (Abbildung 2.2).

Abbildung 2.2



### 2.3 Einkommen

In Tabelle 2.4 ist das verfügbare Einkommen der Haushalte pro Kopf<sup>1</sup> auf Grundlage von Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder<sup>2</sup> dargestellt. Eisenach verzeichnet im jüngsten dargestellten Zeitraum von 2010 bis 2014 eine spürbare Steigerung der Einkommen von 1,8% pro Jahr. Diese liegt jedoch leicht unter dem Landeswert von 2,4%. Die meisten Vergleichsgebiete innerhalb des Landes weisen höhere Einkommenssteigerungen als Eisenach auf, lediglich die Werte für die Städte Erfurt, Weimar und Jena liegen noch niedriger.

<sup>1</sup> Definition laut Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder: Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (Ausgabenkonzept) ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen andererseits Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit den Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.

<sup>2</sup> Datendownload bei Genesis Online regional, <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online>

**Tabelle 2.4**

Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner (pro Jahr in €) in Eisenach und ausgewählten Gebieten 2000 bis 2014						
	2014	2014 (Land =100)	Veränderung			
			2000 bis 2005 p.a.	2005 bis 2010 p.a.	2010 bis 2014 p.a.	2000 bis 2014 p.a.
Suhl	20.058	111,8	2,9%	2,3%	3,2%	3,1%
Schmalkalden-Meiningen, Landkreis	18.557	103,5	2,7%	2,2%	2,6%	2,8%
Wartburgkreis	18.557	103,5	2,4%	2,4%	2,7%	2,8%
Eichsfeld, Landkreis	18.177	101,3	2,4%	3,2%	2,7%	3,1%
Gera	17.971	100,2	2,8%	1,9%	2,1%	2,5%
Thüringen	17.938	100,0	2,4%	2,4%	2,4%	2,7%
Gotha, Landkreis	17.743	98,9	2,7%	2,4%	2,3%	2,8%
Eisenach	17.742	98,9	2,7%	1,5%	1,8%	2,2%
Unstrut-Hainich-Kreis	17.480	97,4	2,3%	2,5%	2,6%	2,8%
Erfurt	17.244	96,1	1,9%	2,1%	1,1%	1,9%
Weimar	17.227	96,0	1,9%	2,2%	1,6%	2,1%
Jena	16.920	94,3	1,5%	2,5%	1,3%	1,9%

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen

Auch was das Einkommensniveau im Jahr 2014 angeht, rangiert Eisenach mit einem Haushaltseinkommen pro Kopf von 17.742 € im unteren Bereich der Rangliste der Vergleichsgebiete und unter dem Landesdurchschnitt von 17.938 €. Lediglich der Unstrut-Hainich-Kreis und die kreisfreien Städte Erfurt, Weimar und Jena sind von einem niedrigeren Einkommensniveau als Eisenach geprägt.

## 2.4 Zwischenfazit

Eisenach stellt im regionalen Vergleich einen bedeutenden Arbeitsplatzstandort mit hohem Einpendleranteil dar und die Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre war im Vergleich mit dem Land Thüringen überdurchschnittlich. Der Anteil der Arbeitslosen und der Personen in Bedarfsgemeinschaften (ALG II) ist in Eisenach in den letzten Jahren spürbar gesunken, liegt jedoch noch immer leicht über dem Landeswert. Eisenach weist entsprechend ein gegenüber dem Land (leicht) unterdurchschnittliches Einkommensniveau auf, was jedoch auch auf die kreisfreien Städte wie Erfurt, Weimar und Jena zutrifft.

### 3. Demographische Entwicklung

In diesem Kapitel wird zunächst die Bevölkerungsentwicklung Eisenachs im regionalen Vergleich eingeordnet. Anschließend werden die Komponenten dargestellt, die für die Bevölkerungsentwicklung ausschlaggebend sind. Ein weiterer Teil widmet sich der Veränderung der Wohnbevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) in der Gesamtstadt und in den einzelnen Planungsbezirken.

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

In Abbildung 3.1 ist die Veränderung der Bevölkerungszahl von 2011 bis 2015 in Eisenach und in Vergleichsgebieten dargestellt. Eisenach rangiert mit einem Zuwachs von 1,7% im oberen Bereich der Vergleichsgebiete und wird nur noch von Weimar, Jena und Erfurt übertroffen.

Abbildung 3.1

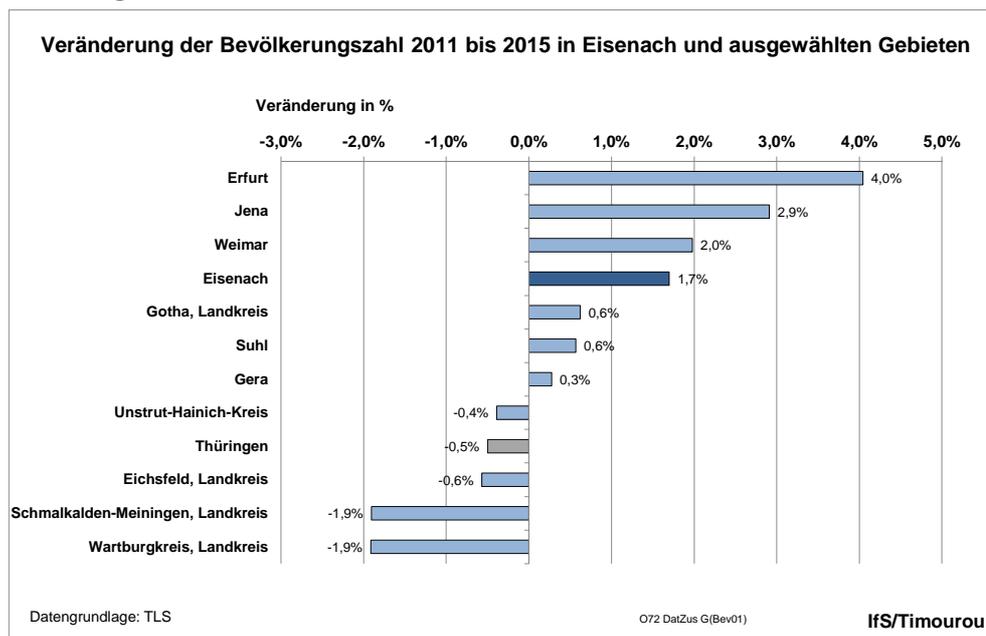
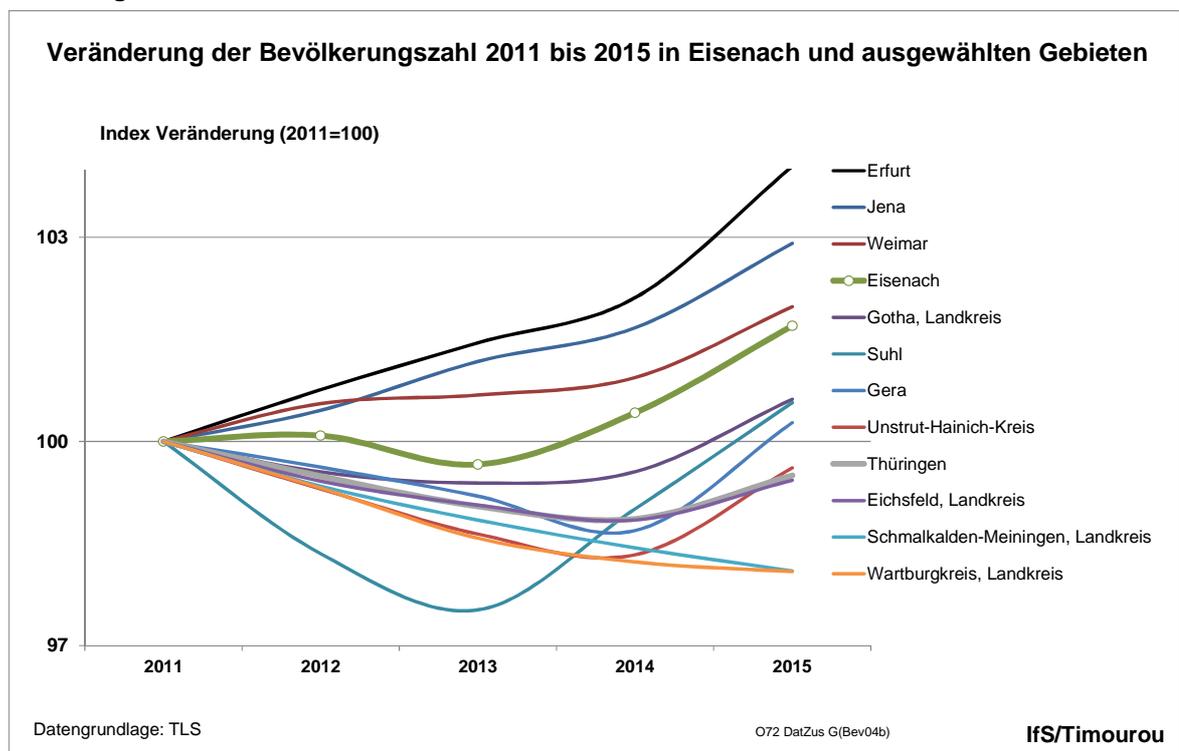


Abbildung 3.2 zeigt die Entwicklungen in Eisenach und den Vergleichsgebieten für die Einzeljahre 2011 bis 2015. Es wird deutlich, dass hinter der Gesamtentwicklung 2011 bis 2015 sehr unterschiedliche Entwicklungen in den Einzeljahren stehen. Eisenach war zunächst von einer sich wenig verändernden Bevölkerungszahl geprägt, in den Jahren 2014 und insbesondere 2015 kam es dann zu einem spürbaren Anstieg der Bevölkerungszahl, der vor allem auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen ist.

Über den gesamten Zeitraum 2011 bis 2015 hatten nur die Vergleichsgebiete Erfurt, Jena und Weimar einen stärkeren Bevölkerungszuwachs als Eisenach. Dies rührt daher, dass sie als einzige Vergleichsgebiete bereits von 2011 bis 2014 einen spürbaren Bevölkerungszuwachs aufwiesen, der sich im Jahr 2015 durch den Flüchtlingszustrom noch verstärkt hat. Die meisten anderen Vergleichsgebiete verzeichneten bis 2013 oder 2014 Bevölkerungsverluste, die anschließend aufgrund des Flüchtlingszustroms vielfach von Bevölkerungsgewinnen abgelöst wurden. Nur bei einem kleinen Teil dieser Gebiete führen die Bevölkerungsgewinne zu einem Ausgleich der vorangegangenen Bevölkerungsverluste.

Abbildung 3.2



Hinter der nicht sehr starken Veränderung der Bevölkerungszahl von 2011 bis 2015 in Eisenach (von 1,7%) verbergen sich sehr unterschiedliche Entwicklungen bei einzelnen Altersgruppen der Bevölkerung. Kennzeichnend ist vor allem ein spürbarer Zuwachs Älterer von 75 bis unter 85 Jahren sowie ab 85 Jahren. Jüngere Ältere von 65 bis unter 75 Jahren sind dagegen stark zurückgegangen, ebenso die Altersgruppe von 18 bis 25 Jahren. Die starken altersspezifischen Verschiebungen mit einem sehr starken Rückgang bei der Altersgruppe von 18 bis 25 Jahren und einem starken Anstieg bei der Altersgruppe ab 75 Jahren ist jedoch kein spezifisches Phänomen der Stadt Eisenach, sondern betrifft als typisch ostdeutsches Phänomen (Geburtenrückgang nach der Einheit) mit gewissen Nuancen alle Vergleichsgebiete (Tabelle 3.1).

**Tabelle 3.1**

Veränderung der Bevölkerungszahl insgesamt und nach Altersgruppen 2011 bis 2015									
	gesamt	davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren							
		unter 6	6-18	18-25	25-40	40-65	65-75	75-85	85 u. mehr
Erfurt	4,0%	10,6%	15,8%	-19,7%	15,3%	-0,8%	-7,6%	22,8%	20,6%
Jena	2,9%	4,9%	20,4%	-21,6%	13,4%	-1,7%	-11,4%	30,6%	18,0%
Weimar	2,0%	2,5%	15,7%	-20,0%	7,4%	-0,8%	-8,7%	20,9%	19,4%
Eisenach	1,7%	1,4%	14,5%	-22,6%	9,7%	-0,9%	-15,9%	27,0%	14,7%
Gotha, Landkreis	0,6%	8,0%	8,3%	-22,2%	7,5%	-2,9%	-9,4%	20,9%	15,9%
Suhl	0,6%	27,5%	16,5%	-14,4%	5,9%	-8,6%	-7,6%	32,2%	17,4%
Gera	0,3%	12,9%	19,2%	-31,6%	9,6%	-4,9%	-9,4%	16,9%	18,7%
Unstrut-Hainich-Kreis	-0,4%	7,6%	8,7%	-23,5%	3,6%	-2,9%	-12,4%	18,6%	22,6%
Thüringen	-0,5%	7,2%	9,5%	-26,7%	5,1%	-3,7%	-10,0%	20,3%	17,1%
Eichsfeld, Landkreis	-0,6%	5,1%	6,4%	-31,2%	1,3%	-2,2%	-7,0%	25,9%	17,8%
Schmalkalden-Meiningen, Landkreis	-1,9%	8,7%	5,5%	-29,4%	1,9%	-4,3%	-12,0%	22,8%	13,8%
Wartburgkreis, Landkreis	-1,9%	9,5%	6,1%	-33,0%	0,3%	-3,7%	-10,5%	19,4%	19,9%
Datengrundlage: TLS									

### 3.2 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

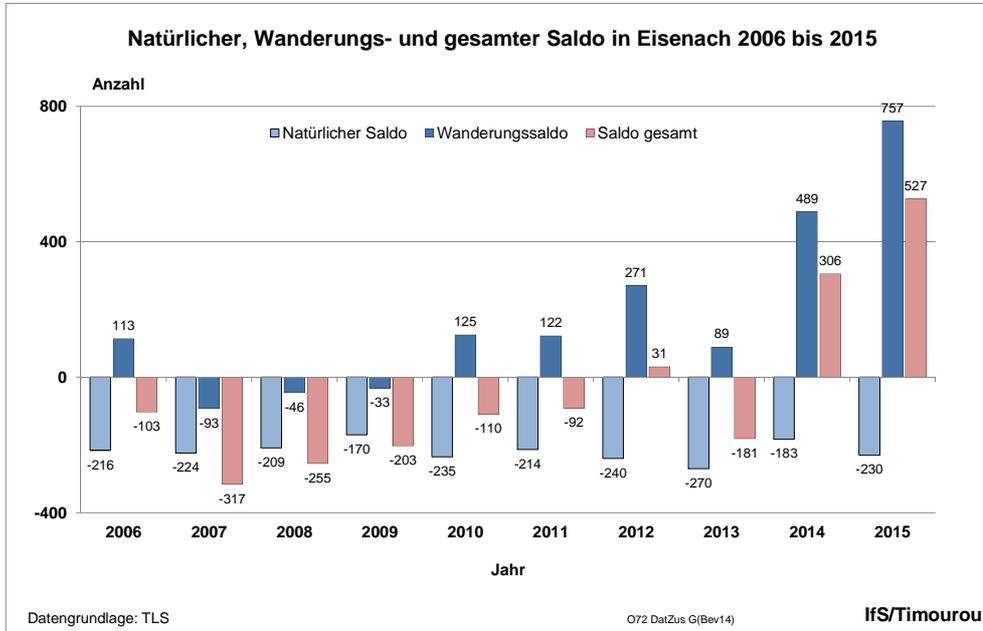
Die Zahl der Sterbefälle ist in Eisenach seit vielen Jahren deutlich höher als die Zahl der Lebendgeborenen, weshalb die Stadt einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo aufweist. Dieser bewegte sich von 2011 bis 2015 in einer relativ engen Spanne von rund -183 bis -270 Personen. Der Wanderungssaldo Eisenachs war dagegen in den letzten Jahren deutlich stärkeren Schwankungen unterworfen. Während Eisenach von 2007 bis 2009 leichte Wanderungsverluste (zwischen -33 und -93 Personen) verzeichnete, gewann die Stadt von 2010 bis 2013 spürbar an Bevölkerung (zwischen 89 und 271 Personen). In den Jahren 2014 und aufgrund des Flüchtlingszuzugs vor allem 2015 kam es zu einem sprunghaften Anstieg des Wanderungssaldos auf 489 bzw. 757 Personen. Im Jahr 2015 entfielen 90% des Wanderungssaldos von Eisenach auf nichtdeutsche und 10% auf deutsche Bevölkerung<sup>3</sup>. Im Jahr 2014 lag der Anteil nichtdeutscher Bevölkerung bei 63% und im Jahr 2010 bei einem Drittel. Im Jahr 2015 standen 2.784 Zugezogenen 2.027 Fortgezogene gegenüber, was den hohen Bevölkerungsaustausch verdeutlicht, der sich hinter dem Wanderungssaldo verbirgt.

In den Jahren 2006 bis 2013 war (mit Ausnahme des Jahres 2012) die Bevölkerungszahl Eisenachs rückläufig, weil entweder der natürliche und der Wanderungssaldo negative Werte aufwiesen oder weil der positive Wanderungssaldo zu gering war, den negativen natürlichen Saldo auszugleichen. In den Jahren 2012, 2014 und 2015 wurde der negative

<sup>3</sup> Bezogen auf die Staatsangehörigkeit.

natürliche Saldo dagegen vom positiven Wanderungssaldo mehr als ausgeglichen, sodass die Bevölkerungszahl anstieg (Abbildung 3.3).

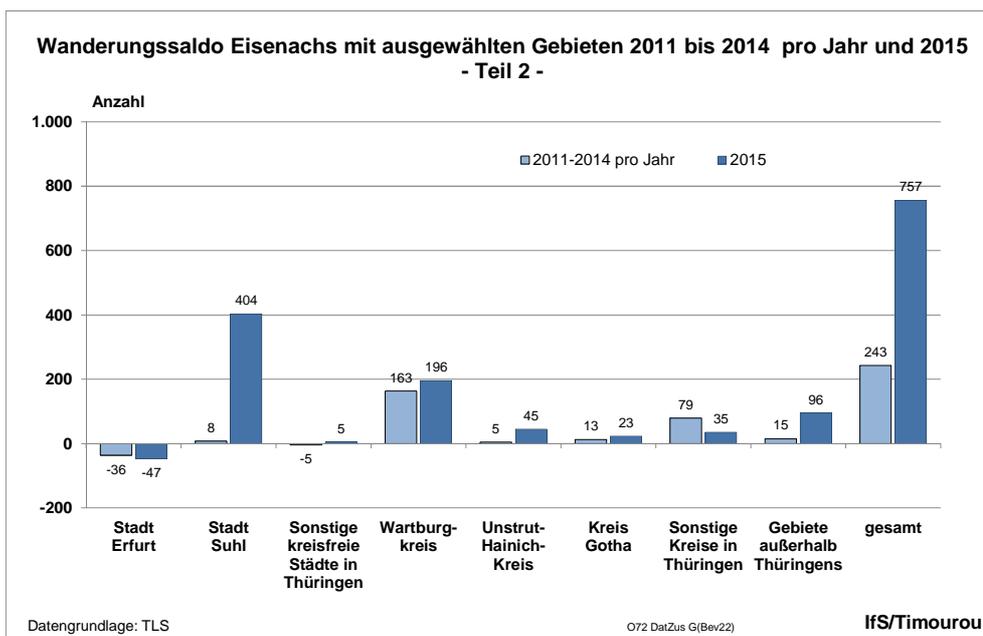
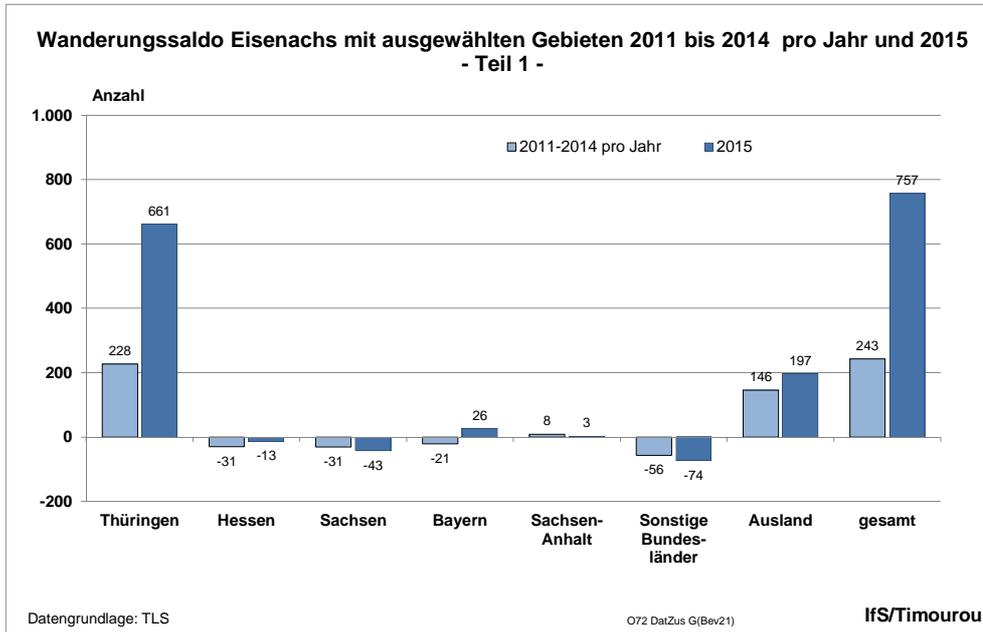
Abbildung 3.3



Für die Bewertung der Wanderungsströme ist von Interesse, wie sich der Wanderungssaldo Eisenachs gegenüber verschiedenen Ziel-/Herkunftsgebieten darstellt. Dabei werden der Zeitraum 2011 bis 2014 getrennt vom Jahr 2015 betrachtet, um der Besonderheit des Flüchtlingszustroms im Jahr 2015 gerecht zu werden (Abbildung 3.4, Teil 1 und 2).

Bereits im Zeitraum 2011 bis 2014 hatte das übrige Thüringen beim Wanderungssaldo von Eisenach die größte Bedeutung als Zuzugsgebiet (+228 Personen pro Jahr), an zweiter Stelle folgte das Ausland. Andere Ziel- und Herkunftsgebiete spielten eine vergleichsweise geringe Rolle. Im Jahr 2015 ist die Bedeutung des übrigen Thüringen stark gestiegen (+661 Personen), während bei den übrigen Gebieten nur wenig Veränderungen festzustellen waren. Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass im Jahr 2015 viele Flüchtlinge von ihrer Erstaufnahme in Suhl nach Eisenach gezogen sind bzw. dorthin zugeteilt wurden. Insgesamt beträgt das Wanderungsplus gegenüber Suhl im Jahr 2015 404 Personen. Ein weiteres bedeutendes Zuzugsgebiet für Eisenach stellt der Wartburgkreis dar, gegenüber dem die Stadt von 2011 bis 2014 ein Wanderungsplus von 163 Personen pro Jahr und 2015 von 196 Personen aufweist.

Abbildung 3.4



### 3.3 Veränderung der Wohnbevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze)

Die folgenden Ausführungen zur Entwicklung der Wohnbevölkerung in Eisenach bzw. in dessen Planungsbezirken unterscheiden sich inhaltlich und hinsichtlich der verwendeten Datengrundlagen von den vorangegangenen, auf Daten des TLS basierenden Darstellungen. Zum einen basieren die nachfolgenden Aussagen auf Daten aus dem Melderegister der Stadt Eisenach, die aufgrund unterschiedlicher Fortschreibungsmethoden (wie auch in

anderen Städten) von denen der Landesstatistik abweichen. Zum anderen beziehen sich die Ausführungen auf die Wohnbevölkerung, die anders als die Daten des TLS nicht nur Hauptwohnsitze, sondern auch Nebenwohnsitze umfasst.<sup>4</sup> Die Zahlen beider Datenquellen sind daher nur sehr eingeschränkt vergleichbar.

### **Veränderung der Wohnbevölkerung in der Stadt**

Die Wohnbevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) in Eisenach betrug 2011 42.007 Personen und ist bis zum Jahr 2016 um 194 Personen bzw. 0,5% auf 42.201 Personen gestiegen. Bemerkenswert ist, dass die Zahl der Wohnbevölkerung zunächst bis 2013 um 241 Personen abgenommen und anschließend im Rahmen der Zuwanderung aus dem Ausland bzw. von Flüchtlingen 2014 um 259 Personen und 2015 um 500 Personen zugenommen hat. Die Zahl der ausländischen Wohnbevölkerung hat in diesen beiden Jahren um 322 bzw. 693 Personen zugenommen, während sich die deutsche Wohnbevölkerung um 63 bzw. 193 Personen reduziert hat.

Im Jahr 2016 hat sich der Zuwachs der Wohnbevölkerung Eisenachs gegenüber den beiden Vorjahren abgeschwächt und deren Zahl ist nur um 123 Personen gestiegen. Während sich 2016 die Zahl der ausländischen Wohnbevölkerung weiter um 502 Personen erhöht hat, hat sich die Zahl der deutschen Wohnbevölkerung um 379 Personen verringert. Der 2014 und 2015 sich bereits abzeichnende Trend eines Zuwachses der ausländischen und einer zunehmenden Verringerung der deutschen Wohnbevölkerung hat sich demnach 2016 fortgesetzt. Diese Befunde werden in Zusammenhang mit der Bevölkerungsprognose und dem Thema Flüchtlinge erneut aufgegriffen.

### **Veränderung der Wohnbevölkerung in den Planungsbezirken**

In Abbildung 3.5 und Abbildung 3.6 ist die zahlenmäßige und prozentuale Veränderung der Bevölkerung von 2011 bis 2016 in den Planungsbezirken Eisenachs und der Stadt insgesamt dargestellt. Hinter dem gesamtstädtischen Zuwachs von 194 Personen verbergen sich sehr unterschiedliche und teilweise gegenläufige Entwicklungen in den Planungsbezirken. Einen deutlichen Rückgang an Bevölkerung verzeichnen die Planungsbezirke Thälmannstraße (-219 Personen bzw. -4,8%) und Wartenberg (-140 Personen bzw. -3,9%). Zehn weitere Planungsbezirke sind ebenfalls von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet, der zwar von der Zahl deutlich niedriger ausfällt (zwischen -5 und -50 Personen), jedoch

---

<sup>4</sup> Zudem lagen bei Abschluss der Datenerfassung für das Gutachten bei den Daten der Stadt bereits Werte für 2016 vor, bei den Daten des TLS nur Werte bis 2015.

insbesondere bei kleinen Planungsbezirken teilweise einem relativ hohem prozentualen Rückgang entspricht (zwischen -0,6% und -11,9%).

Abbildung 3.5

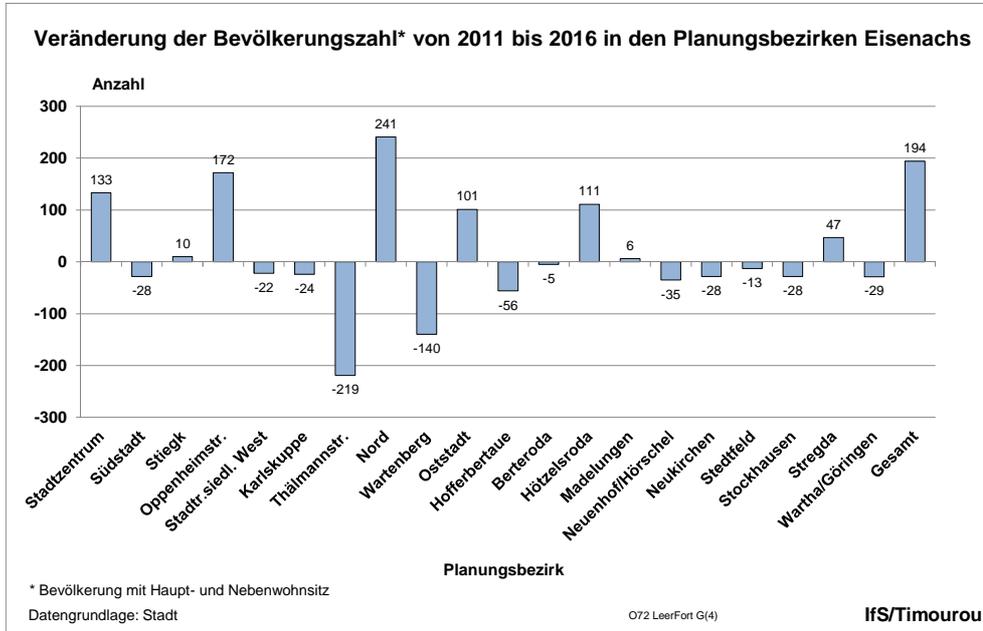
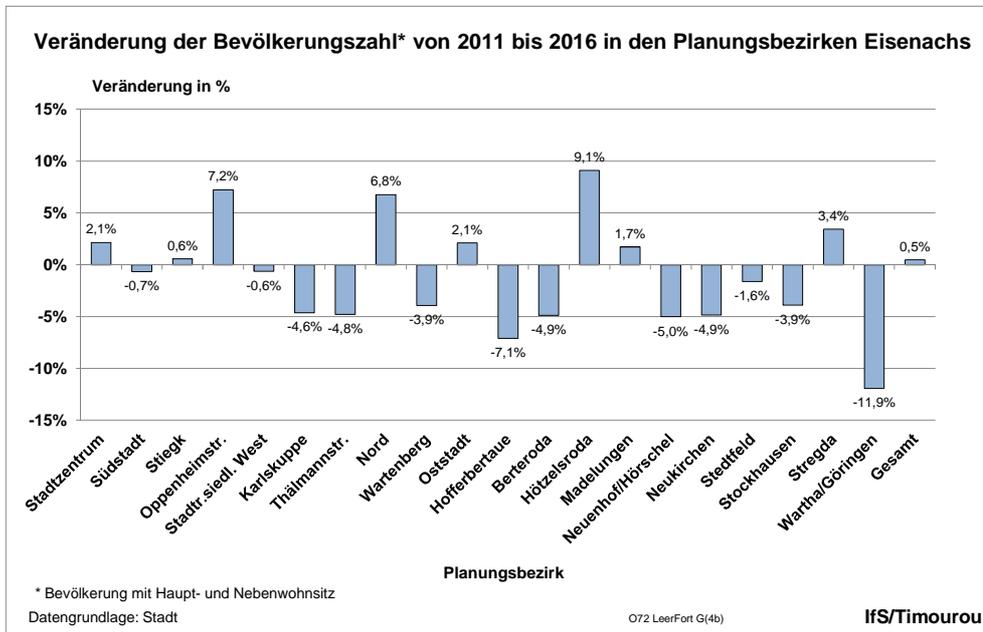


Abbildung 3.6



Acht Planungsbezirke verzeichnen von 2011 bis 2016 einen Bevölkerungszuwachs. Besonders hoch ist dieser in Nord (241 Personen bzw. 6,8%), der vor allem auf die Unterbringung von Flüchtlingen in den Wohnungsbeständen des kommunalen Wohnungsunternehmens

(SWG) zurückzuführen ist. Aber auch die Planungsbezirke Oppenheimstraße, Stadtzentrum, Oststadt und Hötzelsroda haben prozentual spürbar an Bevölkerung gewonnen (zwischen 101 und 172 Personen bzw. 2,1% und 9,1%), was auch in Teilen auf den Zuzug aus dem Ausland bzw. von Flüchtlingen zurückzuführen ist.

Insgesamt hat die Bevölkerung in der Kernstadt von 2011 bis 2016 um 168 Personen bzw. 0,5% und in den Ortsteilen um 26 Personen bzw. 0,4% zugenommen. Bei prozentualer Betrachtung sind die Unterschiede zwischen Kernstadt und Ortsteilen demnach gering.

### **3.4 Zwischenfazit**

Eisenach hat von 2011 bis 2015 deutlich an Bevölkerung gewonnen und rangiert im oberen Bereich der Vergleichsgebiete. Während sich die Bevölkerungszahl Eisenachs zunächst kaum änderte, kam es 2014 und insbesondere 2015 aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen zu einem spürbaren Anstieg. Viele Flüchtlinge sind von ihrer Erstaufnahme in Suhl nach Eisenach gezogen bzw. wurden dorthin zugeteilt. Ein weiteres bedeutendes generelles Zuzugsgebiet für Eisenach stellt der Wartburgkreis dar. Hinter der gesamten Veränderung der Bevölkerungszahl Eisenachs von 2011 bis 2015 verbergen sich sehr unterschiedliche Entwicklungen bei einzelnen Altersgruppen. Während die Bevölkerungszahl ab 75 Jahren spürbar zugenommen hat, ist sie bei den jüngeren Alten von 65 bis unter 75 Jahren und bei der Altersgruppe von 18 bis 25 Jahren stark zurückgegangen.

Die städtischen Daten zur Wohnbevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) zeigen, dass deren Zahl 2016 geringer gestiegen ist als in den beiden Vorjahren. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass sich 2016 die Zahl der ausländischen Wohnbevölkerung zwar weiter spürbar erhöht hat, die Zahl der deutschen Bevölkerung jedoch von einem zunehmenden Rückgang gekennzeichnet war.

#### 4. Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebots

Für die Bewertung der Wohnungsmarktsituation Eisenachs ist neben der demographischen Entwicklung die Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebots von großer Bedeutung. Im Folgenden wird zunächst auf die Wohnungsbestandsstruktur auf Grundlage des Zensus (Gebäude- und Wohnungszählung) 2011 eingegangen, da einige der wesentlichen Merkmale des Wohnungsbestands nur auf dieser Datengrundlage vorliegen. Anschließend wird die Bautätigkeit und die Entwicklung des Wohnungsbestands bis zum Jahr 2015 dargestellt.

##### 4.1 Wohnungsbestandsstruktur auf Grundlage des Zensus 2011

###### Gesamtstadt

In Tabelle 4.1 ist die Struktur der Eigentümer des Eisenacher Wohnungsbestands im Jahr 2011 dargestellt. Eisenach ist durch hohe Anteile von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), die zusammen 64% der Wohnungen halten, von einer kleinteiligen Eigentümerstruktur geprägt. Dies trifft naturgemäß vor allem auf die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu, die sich zu 98% im Eigentum dieser beiden Eigentümergruppen befinden. Aber auch bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt der Anteil dieser beiden Eigentümergruppen zusammen mehr als die Hälfte (53%).

Tabelle 4.1

Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Bauform und Eigentümergruppe in Eisenach 2011						
Eigentümergruppe	gesamt		in 1-2-Familienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	5.247	21,5%	421	7,1%	4.826	26,1%
Privatperson/-en	10.302	42,2%	5.352	90,7%	4.950	26,7%
Wohnungsgenossenschaft	3.151	12,9%	30	0,5%	3.121	16,9%
Kommune/kommunales Wohnungsunternehmen	3.964	16,2%	33	0,6%	3.931	21,2%
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	664	2,7%	9	0,2%	655	3,5%
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	924	3,8%	37	0,6%	887	4,8%
Sonstige Eigentümer	159	0,7%	16	0,3%	143	0,8%
gesamt	24.411	100,0%	5.898	100,0%	18.513	100,0%
Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011						

Gut ein Fünftel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden vom kommunalen Wohnungsunternehmen und knapp 17% von Genossenschaften vermietet, 9% entfallen auf andere, vor allem privatwirtschaftliche Eigentümergruppen.

Eisenach verfügt über einen hohen Altbauanteil: 46% der Wohnungen wurden vor 1950 errichtet, bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Anteil mit 57% noch höher, bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt er immerhin 42% (Tabelle 4.2).

**Tabelle 4.2**

<b>Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Bauform und Baujahrklassen in Eisenach 2011</b>						
Baujahr	gesamt		in 1-2-Familienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
vor 1919	5.790	23,7%	1.542	26,1%	4.248	22,9%
1919 bis 1949	5.406	22,1%	1.817	30,8%	3.589	19,4%
1950 bis 1959	842	3,4%	321	5,4%	521	2,8%
1960 bis 1969	2.058	8,4%	141	2,4%	1.917	10,4%
1970 bis 1979	3.267	13,4%	275	4,7%	2.992	16,2%
1980 bis 1989	2.366	9,7%	298	5,1%	2.068	11,2%
1990 bis 1999	3.676	15,1%	924	15,7%	2.752	14,9%
2000 bis 2005	698	2,9%	373	6,3%	325	1,8%
2006 und später	308	1,3%	207	3,5%	101	0,5%
gesamt	24.411	100,0%	5.898	100,0%	18.513	100,0%
Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011						

Gut zwei Fünftel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben Baujahre von 1950 bis 1989, wobei der Schwerpunkt bei den 1970er Jahren liegt. Rund 17% wurden von 1990 bis 2011 errichtet, schwerpunktmäßig in den 1990er Jahren (zur Bautätigkeit seit 2011 siehe unten).

Wie Tabelle 4.3 zeigt, war im Jahr 2011 knapp ein Viertel der Wohnungen vom Eigentümer selbst genutzt, gut zwei Drittel waren vermietet und knapp 9% standen leer. Bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag der Selbstnutzeranteil mit gut drei Vierteln deutlich höher und der Leerstand mit knapp 5% deutlich niedriger. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen nur bei 7%, was verdeutlicht, dass der größte Teil der oben in Tabelle 4.1 dargestellten von Wohnungseigentümergeinschaften gehaltenen Wohnungen (26% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) von den Eigentümern nicht selbst genutzt, sondern vermietet wird (ca. drei Viertel der Wohnungen). Der Leerstand bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug gut 10%.

Die Leerstandsquoten im Jahr 2011 waren in den einzelnen Baualtersgruppen sehr unterschiedlich. Die Baujahre von 1980 bis 1989 verzeichneten mit 17% die höchste Leerstandsquote, aber auch die Baujahre vor 1919 wiesen eine überdurchschnittliche Leerstandsquote auf. Die Wohnungen der 1950er Jahre und die Baujahre von 1919 bis 1949 lagen nahe

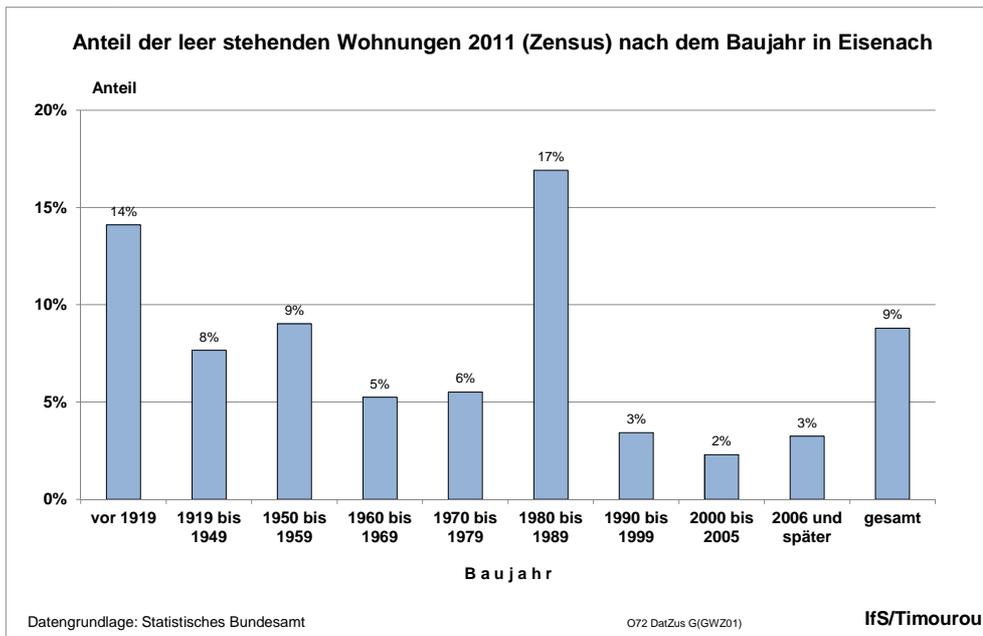
bzw. leicht unter dem Durchschnitt der Stadt von 9%. Deutlich geringer waren die Leerstandsquoten der Wohnungen der 1960er und 1970er Jahre (5% bzw. 6%) sowie der von 1990 bis 2011 gebauten Wohnungen (2% bzw. 3%; Abbildung 4.1).

**Tabelle 4.3**

Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Bauform und Art der Nutzung in Eisenach 2011						
Art der Nutzung	gesamt		in 1-2-Familienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
vom Eigentümer genutzt	5.743	23,5%	4.448	75,4%	1.295	7,0%
vermietet	16.490	67,6%	1.159	19,7%	15.331	82,8%
Freizeit-/Ferien-Nutzung	31	0,1%	19	0,3%	12	0,1%
leer stehend	2.147	8,8%	272	4,6%	1.875	10,1%
gesamt	24.411	100,0%	5.898	100,0%	18.513	100,0%

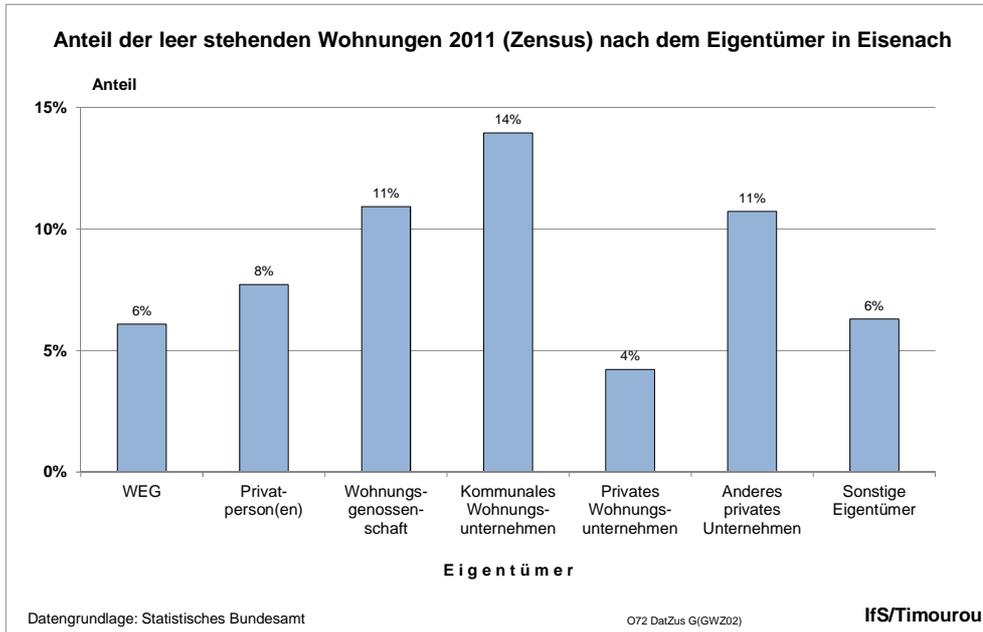
Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

**Abbildung 4.1**



Bezogen auf die Eigentümergruppen weist der kommunale Vermieter im Jahr 2011 mit 14% die höchste Leerstandsquote auf, Genossenschaften und andere private Unternehmen folgen mit jeweils 11%. Bei den Wohnungen von Privatpersonen beträgt die Leerstandsquote 8%, bei den Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und den sonstigen Eigentümern jeweils 6%. Die niedrigste Leerstandsquote verzeichnen private Wohnungsunternehmen mit 4% (Abbildung 4.2).

Abbildung 4.2



## Planungsbezirke

Bei Betrachtung der Planungsbezirke von Eisenach zeigt sich, dass im Jahr 2011 der durch industrielle Bauweise bzw. hohe Anteile von Bauten der 1980er Jahre geprägte Bezirk Nord mit 17% die höchste Leerstandsquote aufweist, aber auch die innenstadtnahen und durch hohe Altbauanteile gekennzeichneten Bezirke Stiegk (15%) und Oppenheimstraße (13%) verzeichnen deutlich überdurchschnittliche Leerstandsquoten. Ebenso deutlich wird, dass die Ortsteile von weit unterdurchschnittlichen Leerstandsquoten, die sich in einer Spanne zwischen 2% und 5% bewegen, geprägt sind (Abbildung 4.3).

Planungsbezirke, deren Wohnungsbestand von hohen Anteilen selbstnutzender Eigentümer bzw. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist (alle Planungsbezirke der Ortsteile und in der Kernstadt, Hofferbertaue und Karlskuppe), weisen eher niedrige Leerstandsquoten auf, während Planungsbezirke mit niedrigen Anteilen selbstnutzender Eigentümer bzw. hohen Anteilen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern tendenziell eher über hohe Leerstandsquoten verfügen (Abbildung 4.4 und Abbildung 4.5).

Abbildung 4.3

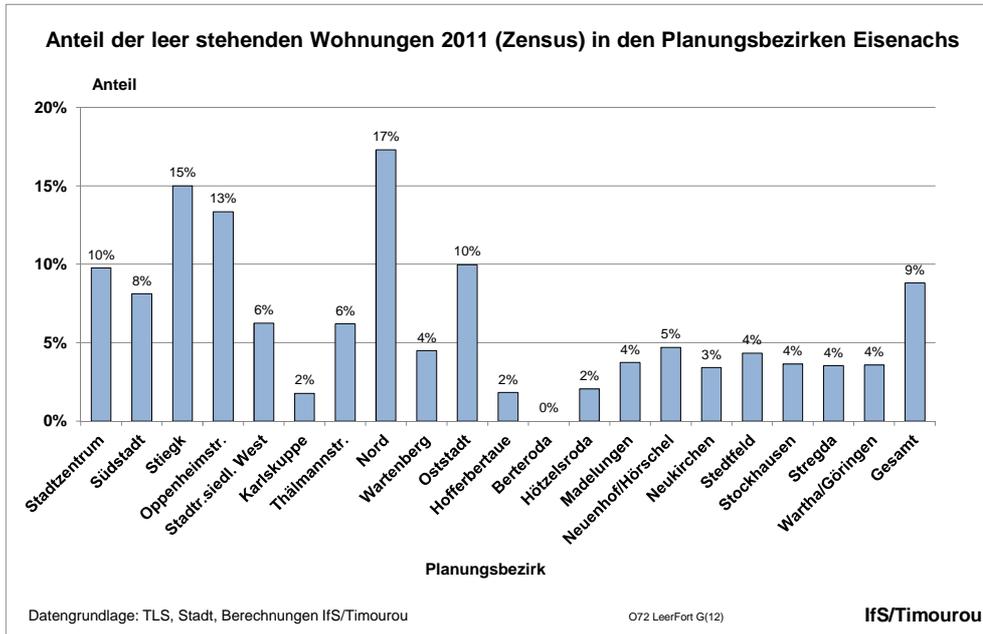


Abbildung 4.4

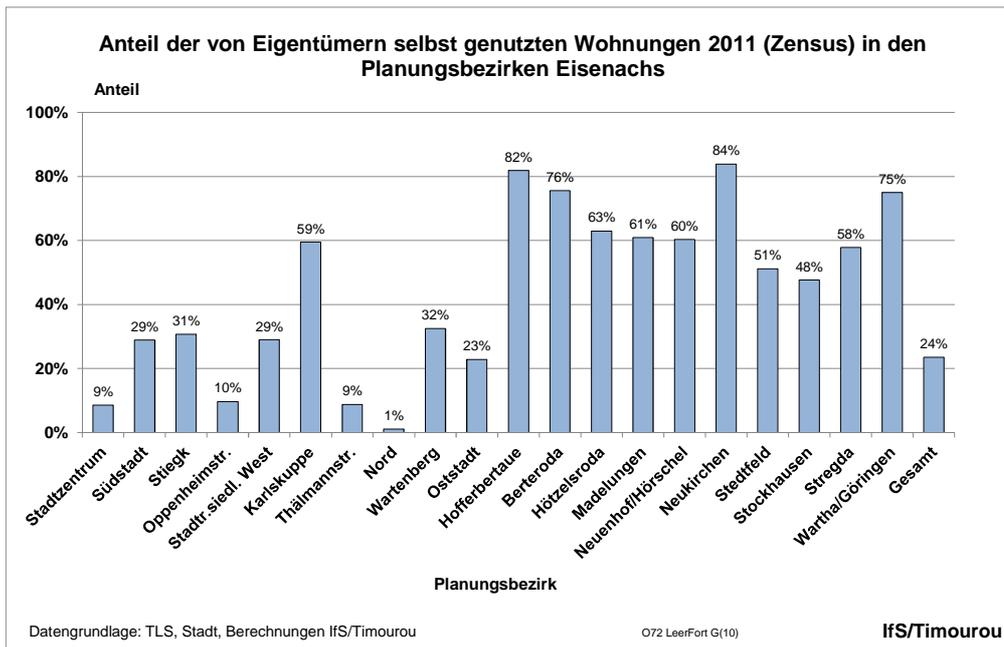
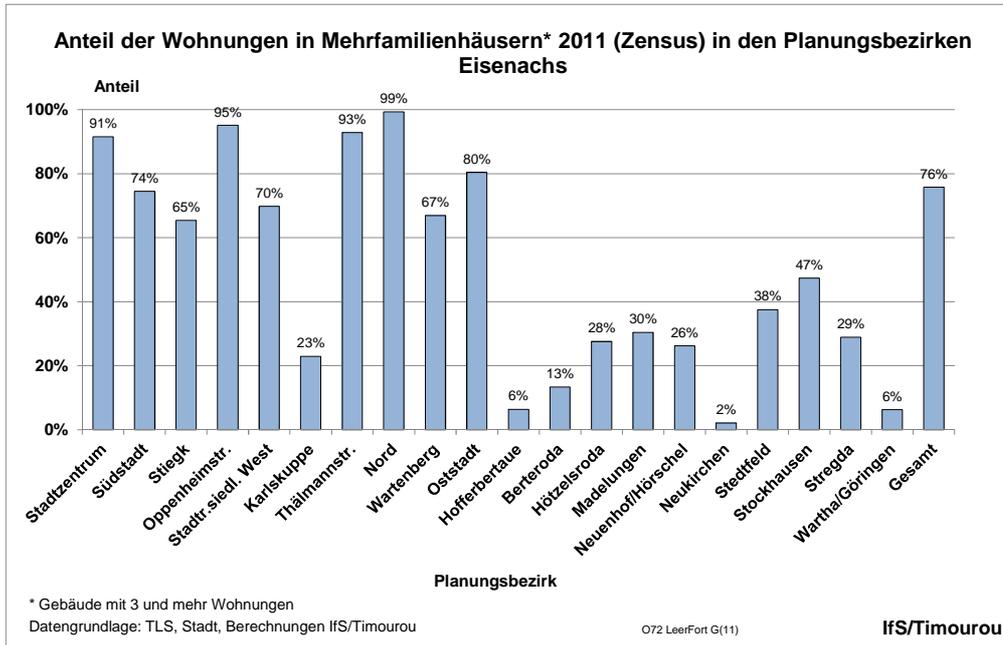


Abbildung 4.5



## 4.2 Bautätigkeit und Entwicklung des Wohnungsbestands

### Veränderung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich

Für die Bewertung des Niveaus der Bautätigkeit der letzten Jahre in Eisenach ist es sinnvoll, diese im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten bzw. benachbarten Kreisen sowie zum Land zu analysieren. Dabei wird im Folgenden die Veränderung der Zahl der Wohnungen betrachtet, die sowohl die Schaffung neuer Wohnungen als auch den Abgang von Wohnungen (Abriss, Zusammenlegung etc.) berücksichtigt. Von 2011 bis 2015 hat sich die Zahl der Wohnungen in Eisenach um 0,6% erhöht. Eisenach rangiert mit diesem Wert im unteren Bereich der Vergleichsgebiete und spürbar unter dem Landeswert (0,9%; Abbildung 4.6).

Der relativ niedrige Zuwachs an Wohnungen in Eisenach wird durch die geringe Veränderung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt, deren Zahl sich von 2011 bis 2015 nur um 0,2% und deutlich geringer als im Land (0,5%) erhöht hat. Andere kreisfreie Städte wie Weimar (0,7%), Erfurt (0,7%) und insbesondere Jena (3,9%) sind von höheren Zuwächsen gekennzeichnet.

Etwas anders stellt sich die Veränderung der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Eisenach dar: Der Zuwachs betrug von 2011 bis 2015 1,7% und lag über dem Landeswert (1,4%). Eisenach bewegt sich mit diesem Wert unter den Vergleichsgebieten im mittleren Bereich. In anderen kreisfreien Städten wie Weimar und Gera war der Zuwachs bei

den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern jedoch etwas und in Erfurt und Jena deutlich höher (Abbildung 4.7 und Abbildung 4.8).

Abbildung 4.6

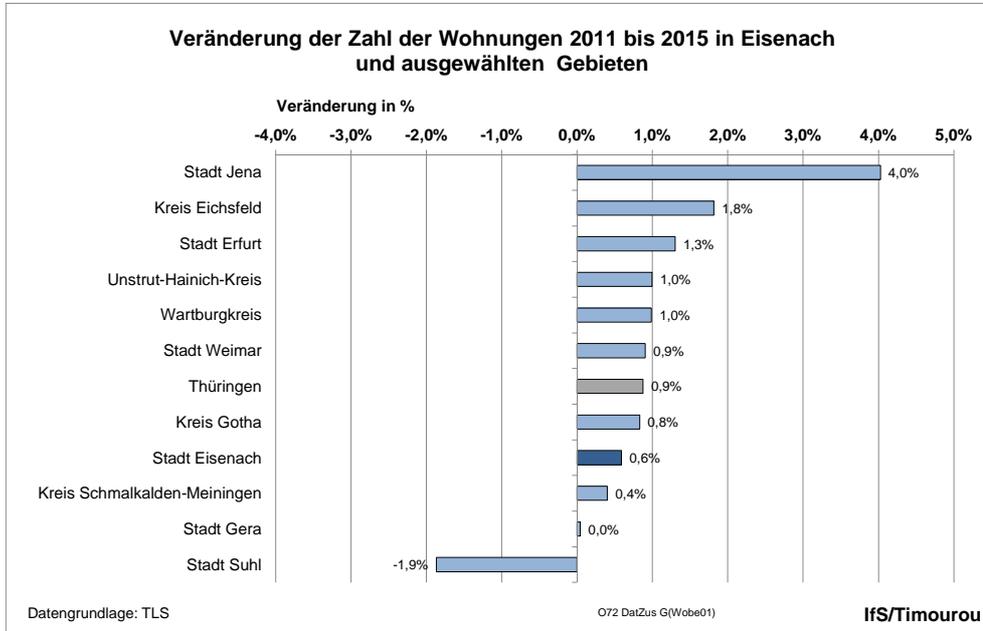


Abbildung 4.7

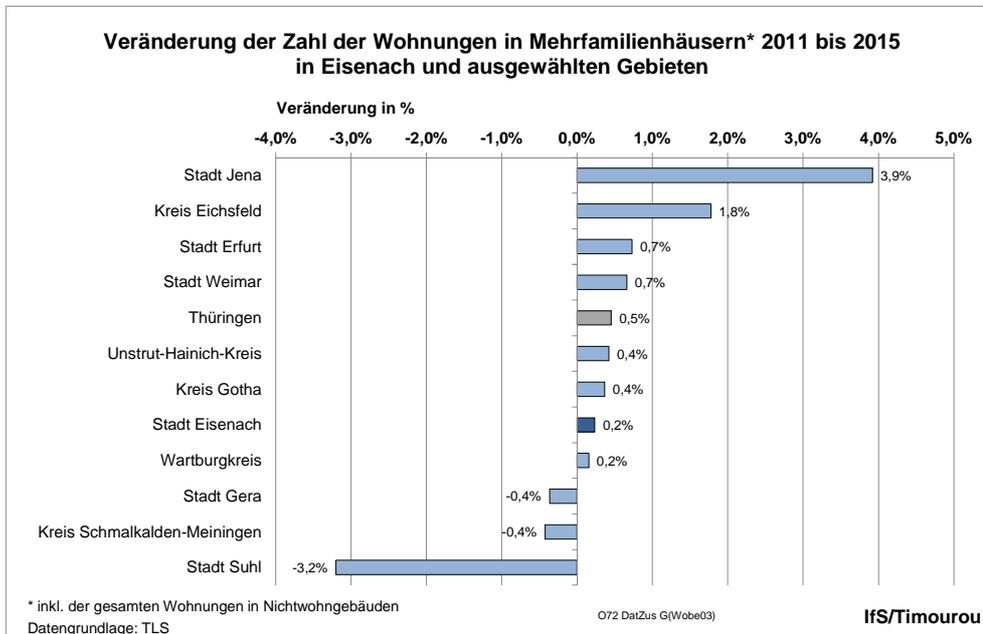
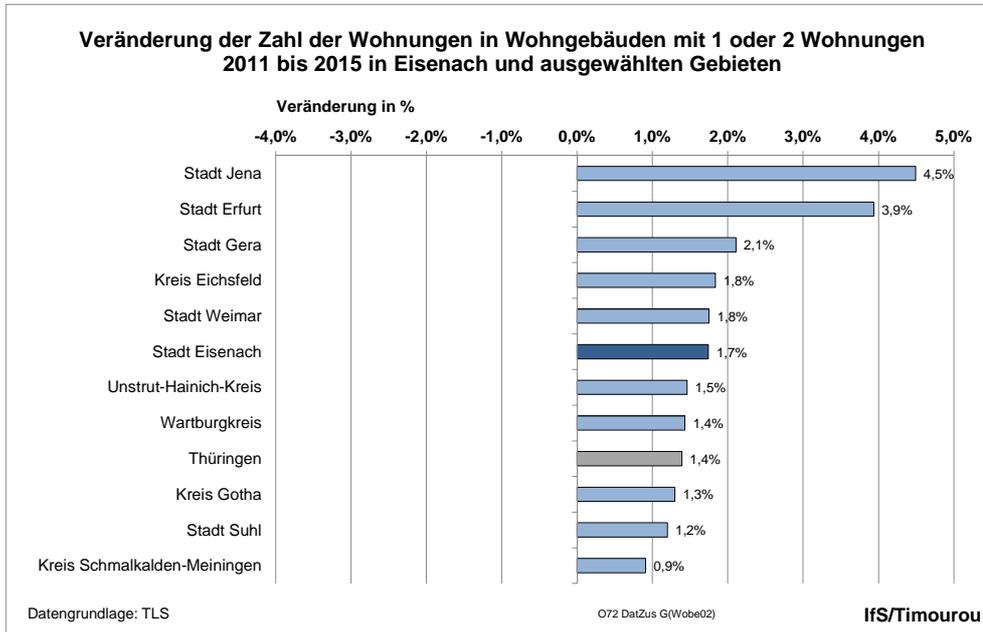


Abbildung 4.8

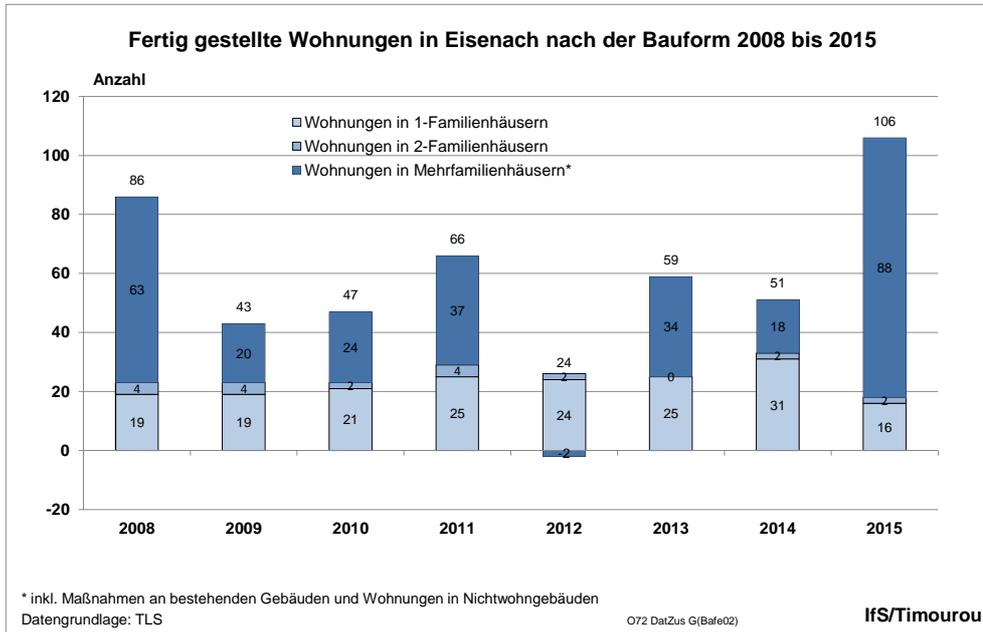


### Fertiggestellte Wohnungen 2008 bis 2015 und Wohnungsbestand 2015

Im Folgenden wird untersucht, wie sich die Bautätigkeit in Eisenach in den einzelnen Jahren von 2008 bis 2015 entwickelt hat und welche Bauform die Gebäude der Wohnungen aufweisen. Die Zahl der in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen schwankt im Zeitverlauf relativ wenig und bewegt sich innerhalb der Spanne von 18 bis 33 Wohnungen. Wohnungen in Zweifamilienhäusern spielen gegenüber denen in Einfamilienhäusern eine sehr geringe Rolle. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weist von 2008 bis 2015 deutlich größere Schwankungen auf (Spanne von -2 bis 88 Wohnungen).<sup>5</sup> Die relativ hohen Schwankungen bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind darauf zurückzuführen, dass einzelne fertiggestellte Bauprojekte bzw. Sonderentwicklungen (30 Wohnungen in Wohnheimen für Flüchtlinge im Jahr 2015) durchschlagen (Abbildung 4.9).

<sup>5</sup> Der negative Wert bei den fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2012 dürfte darauf zurückzuführen sein, dass Wohnungen im Rahmen von Bestandsmaßnahmen (z. B. Zusammenlegung von Wohnungen) weggefallen sind.

Abbildung 4.9



Der Wohnungsbestand von Eisenach im Jahr 2015 umfasst 23.317 Wohnungen und ist von einem hohen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (75%) geprägt. 16% der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, 10% in Zweifamilienhäusern und 0,3% in Wohnheimen (Tabelle 4.4).

Tabelle 4.4

Wohnungen in Wohngebäuden nach der Bauform 2015 in Eisenach					
	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden				
	gesamt	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3. u.m. Wohnungen	Wohnheime
Anzahl	23.317	3.627	2.210	17.421	59
Anteil	100,0%	15,6%	9,5%	74,7%	0,3%
Datengrundlage: TLS					

Der größte Teil des Wohnungsbestands Eisenachs entfällt auf Wohnungen mit vier Räumen (32%) und drei Räumen (24%), wobei in der amtlichen Statistik jeweils Küchen bei der Raumzahl der Wohnungen mitgerechnet werden. Auf große Wohnungen mit fünf Räumen bzw. sechs und mehr Räumen entfallen 21% bzw. 13%, kleine Wohnungen mit ein bis zwei Räumen haben einen Anteil von 10% (Tabelle 4.5).

**Tabelle 4.5**

<b>Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume* 2015 in Eisenach</b>						
	Anzahl der Wohnungen mit					
	gesamt	mit 1-2 Räumen	mit 3 Räumen	mit 4 Räumen	mit 5 Räumen	mit 6 u.m. Räumen
Anzahl	24.546	2.382	5.829	7.948	5.109	3.278
Anteil	100,0%	9,7%	23,7%	32,4%	20,8%	13,4%
* Räume inkl. Küchen						
Datengrundlage: TLS						

### **4.3 Zwischenfazit**

Der Eisenacher Wohnungsmarkt ist bezogen auf seine Eigentümerstruktur von hohen Anteilen von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) geprägt, vor allem im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch im Geschosswohnungsbau. Bedeutende Anteile im Geschosswohnungsbau verzeichnen kommunale und genossenschaftliche Eigentümer. Der Wohnungsbestand ist von einem hohen Altbauanteil geprägt. Gut zwei Drittel der Wohnungen sind von Mietern bewohnt, knapp ein Viertel von selbstnutzenden Eigentümern, die übrigen Wohnungen stehen leer. Die höchsten Leerstände finden sich im Geschosswohnungsbau der 1980er Jahre und im Gründerzeitaltbau.

Die Bautätigkeit der letzten Jahre bewegte sich in Eisenach im regionalen Vergleich auf niedrigem Niveau, insbesondere bezogen auf den Geschosswohnungsbau. Dennoch wurden in Eisenach in den letzten Jahren insgesamt etwas mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt als in Ein- und Zweifamilienhäusern.

## **5. Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt und beim Leerstand**

In diesem Kapitel wird zunächst eine Bilanz der Angebots- und Nachfrageentwicklung vorgenommen und untersucht, ob bzw. in welchem Maß sich das in Eisenach bestehende Überangebot an Wohnungen aufgrund der Nachfrageentwicklung abgebaut hat. In einem weiteren Teil wird auf die Entwicklung des Leerstands seit 2011 in der Kernstadt und den Ortsteilen eingegangen. Schließlich wird eine Bewertung der Wohnungsmarktsituation und der Leerstandsentwicklung in Eisenach vorgenommen.

### **5.1 Bilanz der Angebots- und Nachfrageentwicklung**

Im Folgenden wird die Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Eisenach der Veränderung der Zahl der Haushalte gegenübergestellt und bilanziert, um Hinweise auf die Entwicklung der Wohnungsmarktlage in den letzten Jahren zu erhalten. Bei der Veränderung der Zahl der Wohnungen wurden neben der Schaffung zusätzlicher Wohnungen durch Neubau und Fertigstellungen bei Bestandsmaßnahmen die Abgänge von Wohnungen berücksichtigt.<sup>6</sup> Die Zahl der Haushalte wurde auf Grundlage der Angaben des Zensus für die Jahre 2011 bis 2016 fortgeschrieben. Hierfür wurden die Angaben der Stadt zur Entwicklung der Wohnbevölkerung 2011 bis 2016 in Verbindung mit Angaben des TLS zur Entwicklung der Haushaltgröße in den kreisfreien Städten Thüringens verwendet. Die Fortschreibung erfolgte getrennt auf gesamtstädtischer Ebene und auf Ebene der Planungsbezirke, was unter Hinzuziehung weiterer Informationen die Möglichkeit der gegenseitigen Plausibilisierung und Anpassung der Ergebnisse bot.<sup>7</sup>

In Tabelle 5.1 sind die Bilanz der Entwicklung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte sowie die Auswirkungen auf den Leerstand in Eisenach dargestellt.<sup>8</sup> Die Zahl der Wohnungen hat in Eisenach von 2011 bis 2016 um 105 Wohnungen zugenommen (296 zusätzlich entstandenen Wohnungen stehen 191 Abgänge gegenüber). Die Zahl der Haushalte hat sich um 620 erhöht. Sie hat deutlich stärker zugenommen als die Zahl der Wohnungen, in

---

<sup>6</sup> Die Angaben des TLS zu den Abgängen von Wohnungen wurden mit Zahlen der Stadt zu geförderten Rückbaumaßnahmen abgeglichen und um offensichtlich nicht erfasste Abgänge ergänzt.

<sup>7</sup> Konkret wurden Angaben der großen Wohnungsunternehmen zu Leerständen und von Flüchtlingen belegten Wohnungen verwendet, um die Auswirkungen der Flüchtlingsunterbringung in den betroffenen Planungsbezirken zu berücksichtigen.

<sup>8</sup> Die Zahlen werden spitz berechnet dargestellt, da sie anderer Stelle verwendet werden und damit mit ihnen weitergerechnet werden kann.

der Bilanz um 515. Durch diese Entwicklung wurde das in Eisenach bestehende Überangebot an Wohnungen reduziert.

Im Jahr 2011 standen laut Zensus in Eisenach 2.147 Wohnungen leer. Durch den stärkeren Anstieg der Haushalte gegenüber den Wohnungen hat sich der Leerstand in Eisenach bis 2016 auf 1.632 Wohnungen reduziert.<sup>9</sup> Der Leerstand in Eisenach hat sich demnach aufgrund der gewachsenen Zahl der Haushalte bzw. der gestiegenen Nachfrage gegenüber 2011 um etwas weniger als ein Viertel reduziert.

**Tabelle 5.1**

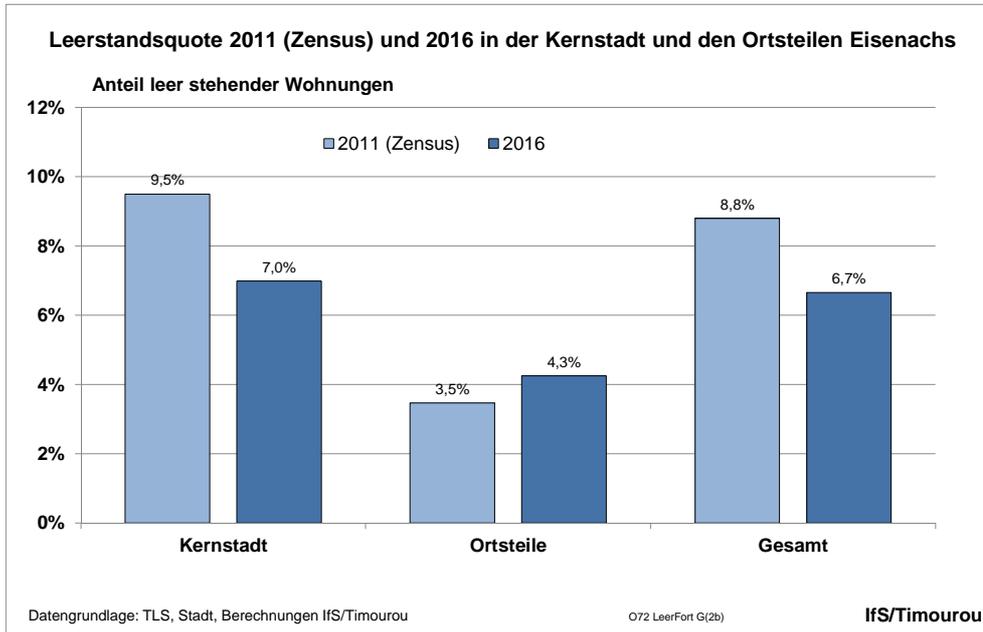
<b>Bilanz der Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte sowie Entwicklung des Wohnungsleerstands in Eisenach 2011 bis 2016</b>	
	Anzahl
Zunahme der Zahl der Wohnungen* 2011 bis 2016	105
Zunahme der Zahl der Haushalte** 2011 bis 2016	620
Bilanz Zunahme Wohnungen abzgl. Zunahme Haushalte	-515
Leerstand 2011 (Zensus)	2.147
Leerstand 2016	1.632
nachrichtlich: Leerstand 2015 (für Prognose)	1.581
* Baufertigstellungen abzüglich Abgänge an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
** Haushalte (Grundlage: Veränderung Bevölkerung und Haushaltsgröße)	
Datengrundlage: Stadt, TLS, große Wohnungsunternehmen, Berechnungen IfS/Timourou	

## **5.2 Entwicklung des Leerstandes in Kernstadt und Ortsteilen**

In Abbildung 5.1 ist die Leerstandsquote in Eisenach insgesamt sowie in der Kernstadt und den Ortsteilen 2011 (Zensus) und 2016 dargestellt. In der Gesamtstadt ist die Leerstandsquote von 8,8% spürbar auf 6,7% gesunken. In der Kernstadt hat ein Rückgang von 9,5% auf 7,0% stattgefunden. In den Ortsteilen hat sich die 2011 gegenüber der Kernstadt deutlich niedrigere Leerstandsquote von 3,5% bis 2016 leicht auf 4,3% erhöht. Trotz der Annäherung ist die Leerstandsquote der Kernstadt nach wie vor deutlich höher als die der Ortsteile.

<sup>9</sup> Da bei der Wohnungsbedarfsprognose in Kapitel 7 mit dem Basisjahr 2015 gearbeitet wird, wird auch der Leerstand im Jahr 2015 von 1.581 Wohnungen aufgeführt, der unten wieder aufgegriffen wird.

Abbildung 5.1



### 5.3 Bewertung der Wohnungsmarktsituation und der Leerstandsentwicklung

Die Entwicklung des Leerstands verdeutlicht, dass der Eisenacher Wohnungsmarkt zwar nach wie von einem gewissen Überangebot gekennzeichnet ist, dass er jedoch deutliche Konsolidierungstendenzen (insgesamt sinkendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage) aufweist. Auf der Angebotsseite spielt für den rückläufigen Leerstand eine wesentliche Rolle, dass sich die Zahl der Wohnungen nur wenig erhöht hat, weil die Neubautätigkeit nur leicht über den Abgängen lag. Dabei hat sich der im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost durchgeführte Rückbau (in den Jahren 2011 bis 2016 rund 180 Wohnungen) leerstandsmindernd und stabilisierend auf den städtischen Wohnungsmarkt ausgewirkt.

Hinzu kommt, dass sich der seit längerem andauernde Rückgang der Bevölkerungszahl in jüngerer Zeit aufgrund des Flüchtlingszuzugs in einen Zuwachs umgekehrt hat. Darüber hinaus hat sich die in den letzten Jahren weiter fortschreitende Haushaltsverkleinerung dahingehend ausgewirkt, dass die Zahl der Haushalte bzw. die Wohnungsnachfrage gestiegen ist.

## **6. Entwicklung von Wohnungsmieten und Immobilienpreisen**

In diesem Kapitel wird auf die Struktur und Entwicklung der Angebotsmieten und der Immobilienpreise in Eisenach eingegangen. Zusätzlich werden die Mieten großer Wohnungsunternehmen in Eisenach dargestellt. Dabei steht die Frage im Mittelpunkt, welche Anhaltspunkte sich aus der Mieten- und Preisentwicklung für die Bewertung der Wohnungsmarktlage der Stadt gewinnen lassen. Zusätzlich werden aus den Ergebnissen verschiedene Marktsegmente für den Mietwohnungs- und den Eigenheimbereich in Eisenach abgeleitet.

### **6.1 Angebotsmieten**

Die im Folgenden dargestellten Angebotsmieten basieren auf Informationen des größten deutschen Internetportals ImmobilienScout24, die eine Differenzierung nach verschiedenen Wohnungsbeständen zulassen. Grundlage der Auswertungen stellt die Grundgesamtheit der rund 2.600 Eisenacher Mietwohnungen dar, die über das Internetportal ImmobilienScout24 in den Jahren 2012 bis 2016 mit Angaben zu Angebotsmieten inseriert wurden.<sup>10</sup>

Angebotsmieten stellen die Mieten von Wohnungen dar, die öffentlich angeboten werden und die vor allem für neu in die Stadt Zugezogene von Bedeutung sind, die mit anderen Wegen der Wohnungsvermittlung nicht so vertraut sind wie Einheimische. In Eisenach machen sehr viele verschiedene Eigentümergruppen (sowohl große Wohnungsanbieter als auch kleine Privateigentümer bzw. Makler) von dem Internetportal ImmobilienScout24 Gebrauch, sodass mit den Daten ein breites Spektrum an Wohnungen abgebildet wird. Aufgrund des entspannten Marktes von Eisenach kann davon ausgegangen werden, dass es nicht bei allen angebotenen Wohnungen zu einer Vermietung kommt, sodass die Angebotsmieten höher als die am Ende tatsächlich zustande gekommenen Neuvertragsmieten liegen dürften. Gleichwohl bieten sie wichtige Informationen zum Marktgeschehen in der Stadt.

Die Analyse der Angebotsmieten wird auf zwei Arten durchgeführt: Zum einen erfolgt für die Betrachtung des Wohnungsmarkts der Stadt Eisenach eine klassische Darstellung der Entwicklung und Struktur aller Mietwerte als Mittelwerte. Zum anderen wird im folgenden Abschnitt für den regionalen Vergleich der Angebotsmieten der Stadt mit denen anderer

---

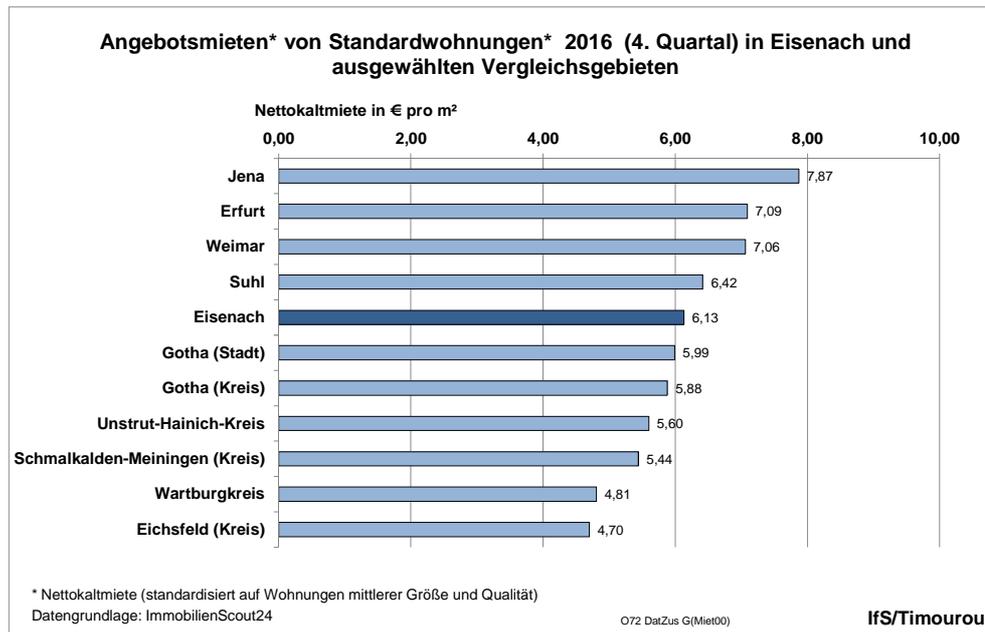
<sup>10</sup> Auf die bei der Ergebnisdarstellung verwendeten Jahresgruppen 2012 bis 2014 und 2015 bis 2016 entfallen rund 1.400 bzw. rund 1.200 Angebotsmieten. Die Fallzahlen lassen differenzierte Auswertungen zu dem von den Angebotsmieten abgedeckten speziellen Ausschnitt des Eisenacher Wohnungsmarkts (auf dem Portal ImmobilienScout24 von Vermietern angebotenen Neuvertragsmieten) zu. Eine Hochrechnung auf den gesamten Wohnungsmarkt ist jedoch nicht möglich, weil keine exakten Informationen zu dem von den Angebotsmieten nicht abgebildeten Teil des Wohnungsmarktes vorliegen.

Gebiete nicht auf die Angebotsmieten aller Wohnungen, sondern nur auf die eines bestimmten Wohnungstyps abgestellt, nämlich Standardwohnungen mittlerer Größe und Qualität.<sup>11</sup> Mit diesem Verfahren wird die Vergleichbarkeit von Mietniveaus zwischen Gebieten erhöht, indem Mietenunterschiede, die auf einer unterschiedlichen Struktur der Wohnungen (Alter, Qualität etc.) beruhen, ausgeblendet werden. Da beim folgenden regionalen Vergleich (Abschnitt 6.1.1) nur Angebotsmieten bestimmter Wohnungen (sowie des 4. Quartals 2016) und bei den anschließenden stadtbezogenen Analysen (Abschnitt 6.1.2) alle Angebotsmieten (sowie die Jahre 2012 bis 2016) betrachtet werden, unterscheiden sich die Werte für Eisenach jeweils.

### 6.1.1 Regionaler Vergleich der Angebotsmieten

Eisenach bewegt sich bei den Angebotsmieten von Standardwohnungen mittlerer Größe und Qualität im 4. Quartal 2016 mit 6,13 € pro m<sup>2</sup> im mittleren Bereich der Vergleichsgebiete. (Abbildung 6.1).

Abbildung 6.1



Die meisten übrigen kreisfreien Städte Thüringens verzeichnen höhere Angebotsmieten als Eisenach, insbesondere in Jena, Erfurt und Weimar liegen sie deutlich über dem Niveau

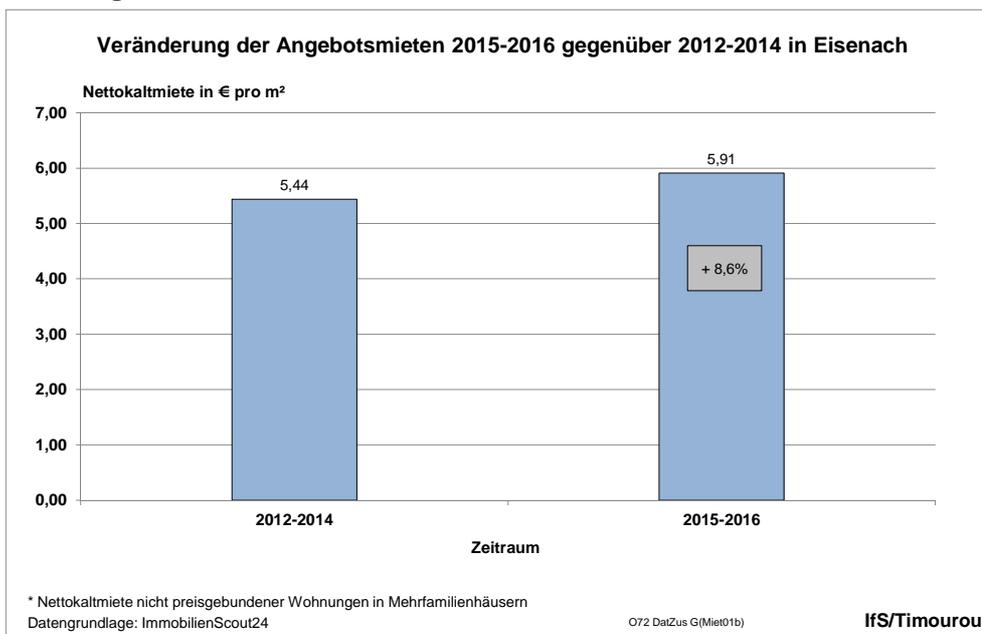
<sup>11</sup> Das Immobilienportal ImmobilienScout24 verwendet folgende Merkmale für die Standardwohnung: 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, 30 Jahre alt, mittlere Ausstattungsqualität, mittlerer Objektzustand.

von Eisenach. Dagegen sind die Angebotsmieten der Landkreise unter den Vergleichsgebieten niedriger als in Eisenach

### 6.1.2 Angebotsmieten in der Stadt von 2012 bis 2016

Im Folgenden werden die Angebotsmieten der Jahre 2015 und 2016 mit denen der Jahre 2012 bis 2014 in Eisenach verglichen. Die Angebotsmieten der Jahre 2015 und 2016 betragen 5,91 € pro m<sup>2</sup> und liegen um 8,6% über den Angebotsmieten der Jahre 2012 bis 2014. Dies entspricht einem durchschnittlichen Anstieg von 3,4% pro Jahr.<sup>12</sup> Der Anstieg der Angebotsmieten in jüngster Zeit ist auch als Indiz für die oben dargestellte (vgl. Kap. 5.3) Konsolidierungstendenz der Wohnungsmarktlage der Stadt (trotz weiter bestehender Leerstände) zu werten (Abbildung 6.2).

Abbildung 6.2

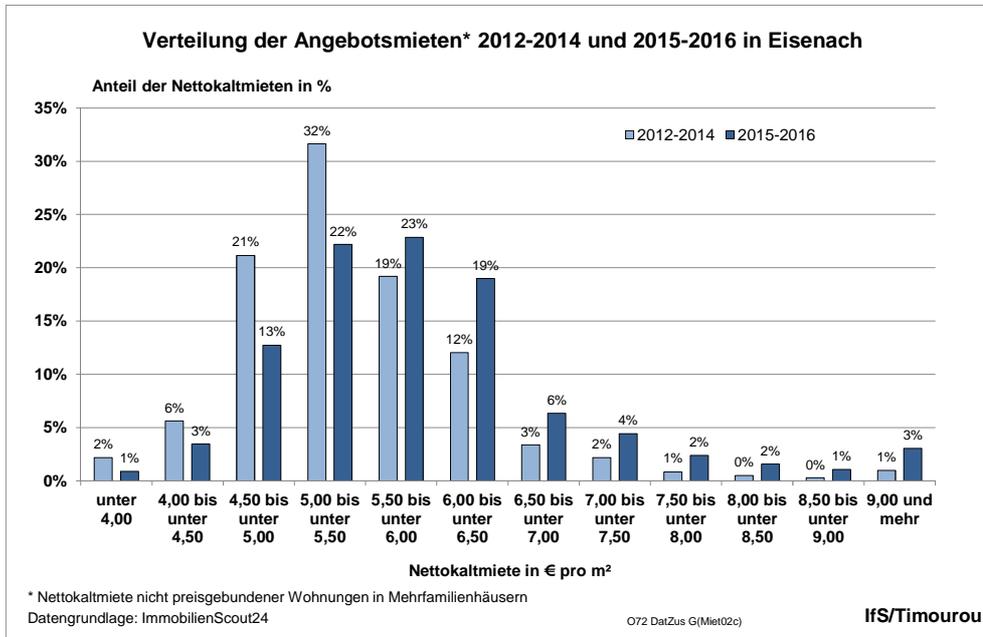


In Abbildung 6.3 ist die Verteilung der Angebotsmieten auf Miethöhenklassen für die Jahre 2012 bis 2014 und 2015 bis 2016 dargestellt. 2012 bis 2014 lag der Schwerpunkt der Angebotsmieten in der Stadt mit einem Anteil von 53% aller Wohnungen in den Mietklassen von 4,50 bis 5,50 € pro m<sup>2</sup>, in den Jahren 2015 bis 2016 hat sich der Anteil dieser Mietklassen auf 35% reduziert. In den Jahren 2015 bis 2016 hat sich der Schwerpunkt der Angebotsmieten mit einem Anteil von 64% auf die Mietklassen zwischen 5,00 und 6,50 € pro m<sup>2</sup> verschoben. Eine gewisse Schmerzgrenze für Angebotsmieten scheint bei 6,50 €

<sup>12</sup> Die beiden Zeiträume unterscheiden sich um durchschnittlich 2,5 Jahre.

pro m<sup>2</sup> zu bestehen, da nur 18% aller Angebotsmieten der Jahre 2015 bis 2016 auf bzw. über dieser Marke liegen. Bei diesen handelt es sich um die jüngsten bzw. neuwertigsten Wohnungen, wie weiter unten (siehe Abbildung 6.4 und Abbildung 6.6) dargestellt wird.

Abbildung 6.3



Die Angebotsmieten unterscheiden sich spürbar nach dem Baualter der Wohnungen. Am niedrigsten sind die Mieten (2012 bis 2016) der Baujahre 1970 bis 1989 mit 5,07 € pro m<sup>2</sup>, Wohnungen der Baujahre vor 1919 weisen deutlich höhere Angebotsmieten von 5,71 € pro m<sup>2</sup> auf, ebenso Wohnungen der 1990er Jahre mit 6,00 € pro m<sup>2</sup>. Spitzenangebotsmieten in Eisenach verzeichnen die Baujahre 2000 bis 2016 mit 6,57 € pro m<sup>2</sup> (Abbildung 6.4).

In Abbildung 6.5 sind die Angebotsmieten der Baujahrsklassen unterschieden nach den Zeiträumen 2012 bis 2014 und 2015 bis 2016 dargestellt. Es zeigt sich, dass der Anstieg der Angebotsmieten zwischen den beiden Zeiträumen alle Baujahrsklassen betroffen bzw. sich über den gesamten Wohnungsmarkt erstreckt hat. Der Anstieg unterscheidet sich zwar zwischen den einzelnen Baujahrsklassen, die Unterschiede sind jedoch vergleichsweise gering.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Die Werte zur Baujahrsklasse 2000 bis 2016, die auf einen geringen Anstieg hindeuten, sind aufgrund geringer Fallzahlen nur eingeschränkt aussagekräftig.

Abbildung 6.4

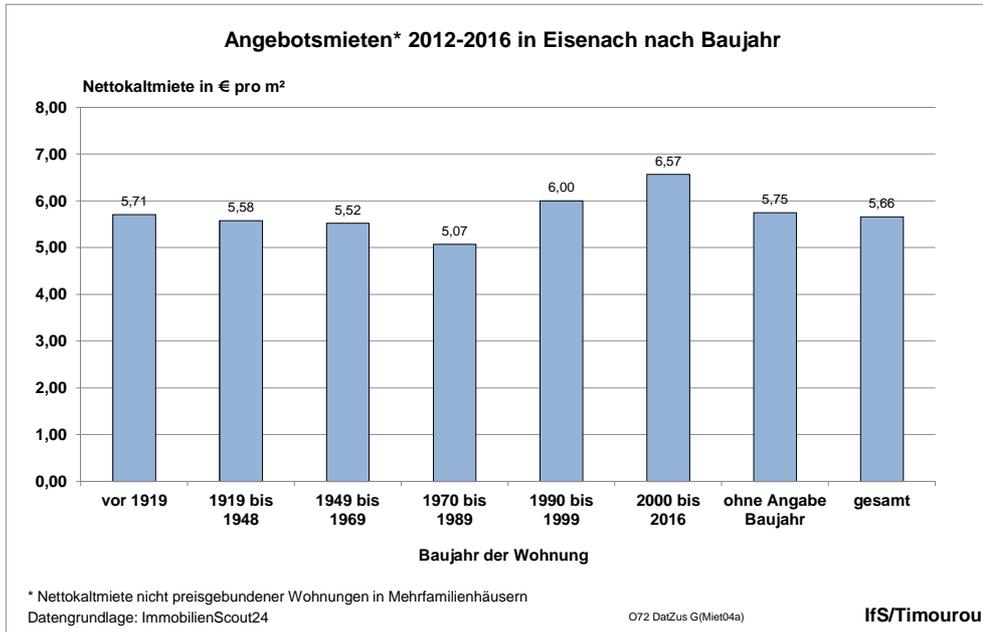
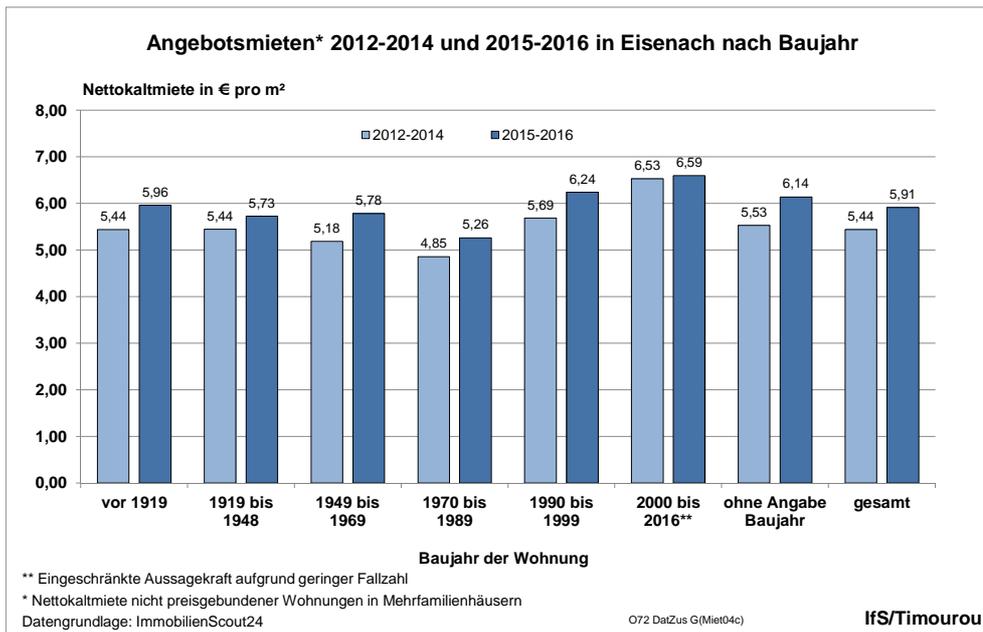


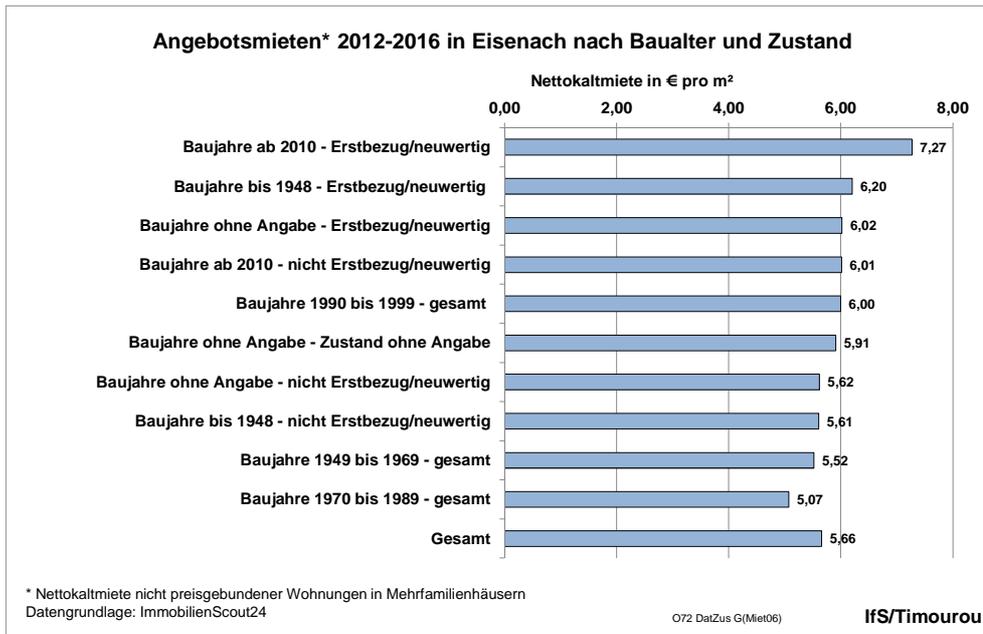
Abbildung 6.5



Die Kombination der Merkmale Baujahr und Zustand der Wohnung macht deutlich, dass Mieten über 7,00 € pro m<sup>2</sup> in Eisenach im Schnitt nur für erstbeziehbare/neuwertige Wohnungen der Baujahre ab 2010 gefordert werden (können). Angebotene erstbeziehbare/neuwertige Wohnungen, die älter oder ohne Baujahrangabe sind, weisen im Durchschnitt deutlich niedrigere Angebotsmieten auf (nahe oder nur gering über der Marke von 6,00 € pro

m<sup>2</sup>). Die übrigen nicht neubeziehbaren/neuwertigen Wohnungen bzw. Baujahrsgruppen bewegen sich in einer relativ engen Spanne zwischen rund 5,50 und 6,00 € pro m<sup>2</sup>. Eine Ausnahme stellen Wohnungen der Baujahre 1970 bis 1989 dar, deren Angebotsmieten deutlich niedriger (im Bereich von rund 5,00 € pro m<sup>2</sup>) liegen (Abbildung 6.6).

Abbildung 6.6



Die niedrigsten durchschnittlichen Angebotsmieten verzeichnen Wohnungen mit 70 bis 80 m<sup>2</sup>, die höchsten Wohnungen mit weniger als 40 m<sup>2</sup>. Abgesehen von den kleinen Wohnungen mit weniger als 40 m<sup>2</sup> sind die Mietunterschiede zwischen verschiedenen Wohnflächenklassen im Vergleich zu anderen Wohnwertmerkmalen (wie Baujahr und Zustand) in Eisenach relativ gering ausgeprägt (Abbildung 6.7).

In Abbildung 6.8 sind die Angebotsmieten 2012 bis 2016 für die Kernstadt und Ortsteilgruppen dargestellt. Die Kernstadt bewegt sich mit 5,67 € pro m<sup>2</sup> alleine aufgrund ihrer Größe nahe dem Wert der Gesamtstadt (5,66 € pro m<sup>2</sup>). Die Angebotsmieten von Stedtfeld und Stregda (5,71 € pro m<sup>2</sup>) liegen nur unwesentlich über den Werten der Kernstadt bzw. der Gesamtstadt, die Angebotsmieten der weiter entfernten Hötzelroda und Stockhausen (5,31 € pro m<sup>2</sup>) sowie Madelungen, Neuenhof-Hörschel und Neukirchen (4,99 € pro m<sup>2</sup>) dagegen spürbar niedriger.<sup>14</sup> Es zeigt sich ein gewisses Mietengefälle von der Kernstadt bzw. naheliegenden Ortsteilen zu den weiter entfernt liegenden Ortsteilen.

<sup>14</sup> Bei den Ortsteilen Berteroda und Wartha-Görlingen waren die Fallzahlen der Angebotsmieten für eine Ausweisung verlässlicher Ergebnisse zu gering.

Abbildung 6.7

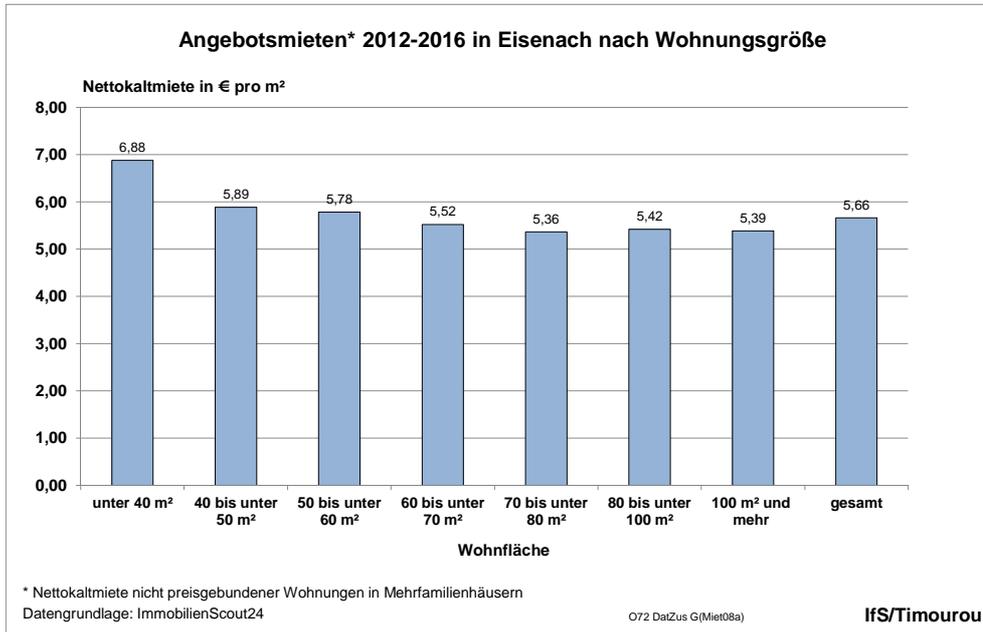
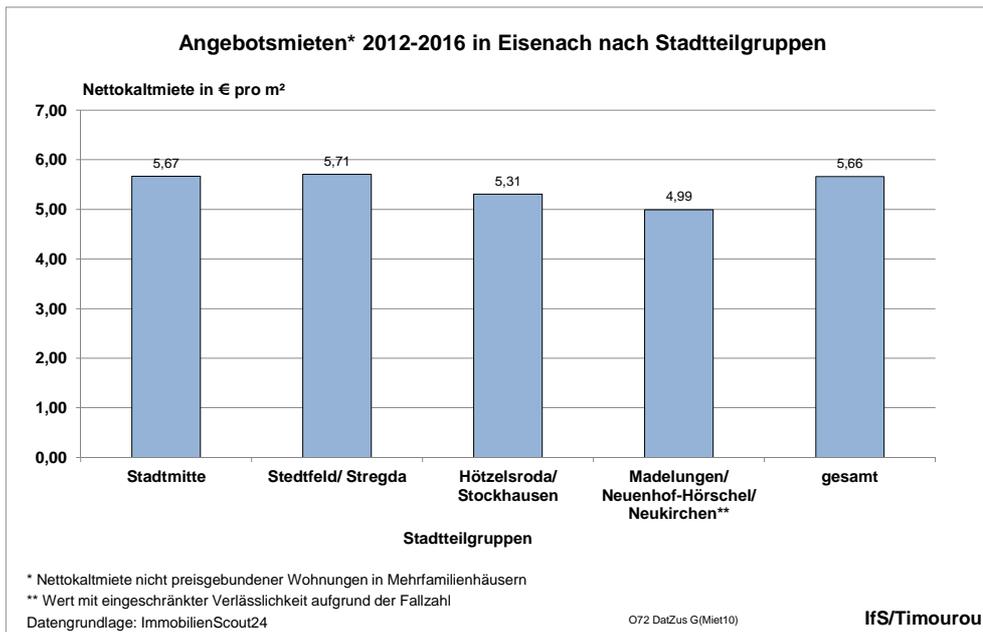
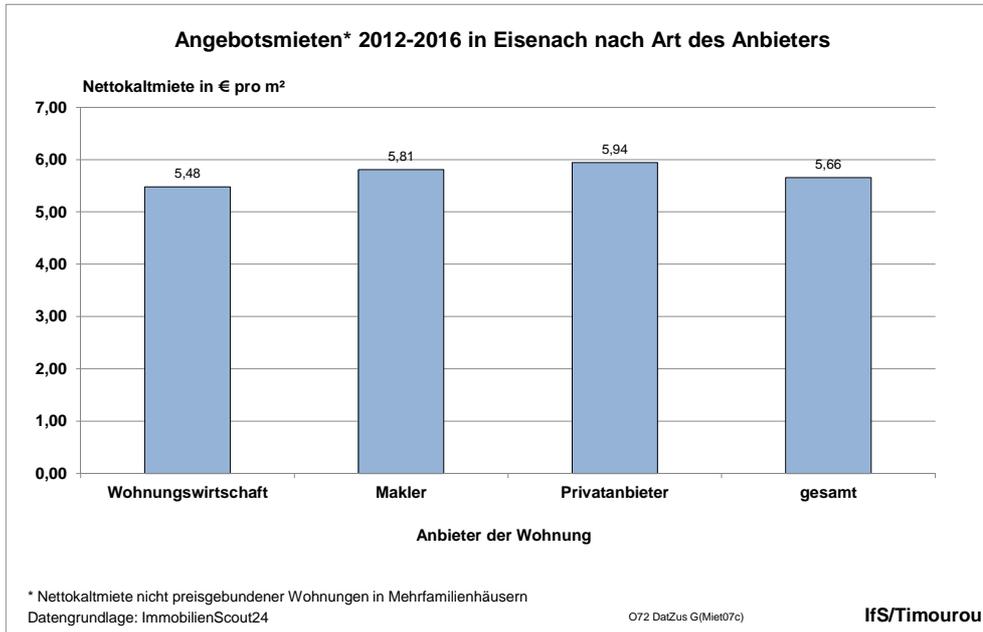


Abbildung 6.8



Während Makler und Privatanbieter überdurchschnittliche Angebotsmieten verlangen, sind die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft unterdurchschnittlich. Dies ist nicht nur auf eine andere Mietgestaltung zurückzuführen, sondern auch dem Umstand geschuldet, dass die Wohnungsbestände der Wohnungswirtschaft in größerem Umfang aus Baujahren bestehen, die von einem relativ niedrigen Mietniveau geprägt sind (insbesondere 1970/1980er Jahre; Abbildung 6.9).

Abbildung 6.9



## 6.2 Mieten von Wohnungen größerer Wohnungsunternehmen

Die im Folgenden dargestellten Mieten basieren auf Daten, die von fünf (überwiegend) größeren Wohnungsunternehmen für das Gutachten zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurde damit ein Wohnungsbestand von mehr als 7.000 Wohnungen erfasst, für den knapp 6.500 verwertbare Angaben zur Höhe der im Dezember 2016 gezahlten Nettokaltmieten zur Verfügung standen. Im Folgenden werden die Mieten für nichtpreisgebundene Wohnungen, die die auf dem Wohnungsmarkt gebildeten Mieten repräsentieren, dargestellt. Für diese standen mehr als 6.000 Werte zur Verfügung.

Insgesamt betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der nicht preisgebundenen Wohnungen großer Wohnungsunternehmen im Dezember 2016 4,97 € pro m<sup>2</sup>. Wohnungen der Baujahre 2000 bis 2016 verzeichnen mit 7,07 € pro m<sup>2</sup> die höchsten Mieten, die niedrigsten Mieten werden bei Wohnungen mit Baujahr in den 1980er Jahren bezahlt (Abbildung 6.10).

Um die Mietendynamik zu analysieren, werden die Mieten nicht preisgebundener Wohnungen der großen Wohnungsunternehmen, die in den Jahren 2015 und 2016 im Rahmen eines Mietereinzugs neu abgeschlossen wurden, mit den übrigen Mieten (vor 2015 neu vereinbarte Mieten und Mieten bestehender Mietverhältnisse) verglichen. Die nicht preisgebundenen Neuvertragsmieten der Jahre 2015 bis 2016 liegen mit 5,52 € pro m<sup>2</sup> deutlich über den übrigen nicht preisgebundenen Mieten (4,84 € pro m<sup>2</sup>). Dies bedeutet, dass in den Jahren 2015 und 2016 neu eingezogene Mieter höhere Mieten zu zahlen hatten als Mieter,

die schon länger in ihren Wohnungen wohnen. Zusätzlich verdeutlicht dies, dass die Wohnungen nicht nur von den Vermietern mit höheren Mieten angeboten wurden (siehe Angebotsmieten oben), sondern die Mietverträge auch tatsächlich mit höheren Mieten abgeschlossen wurden (Abbildung 6.11).

Abbildung 6.10

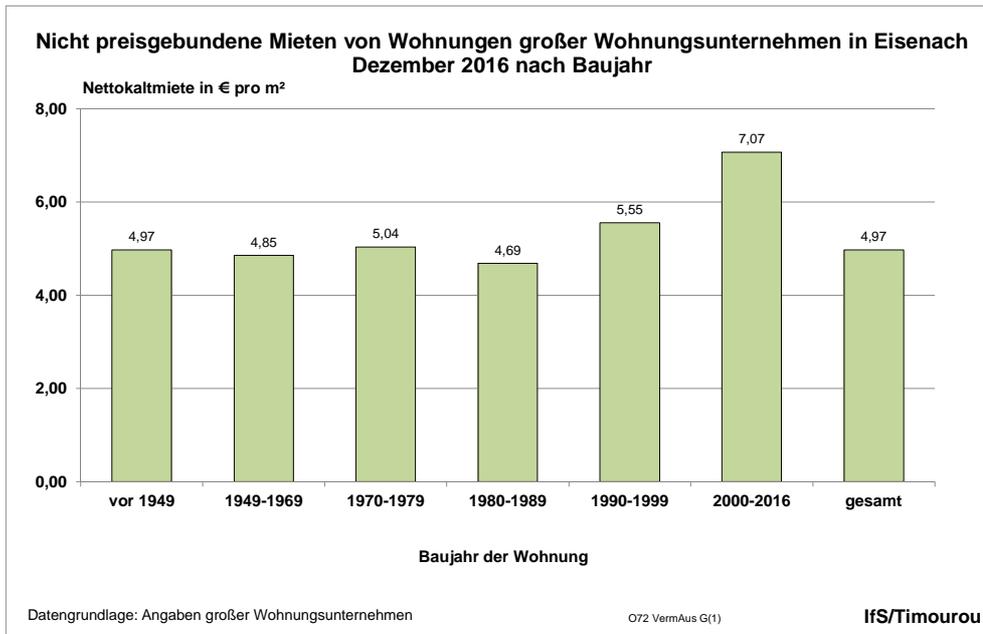
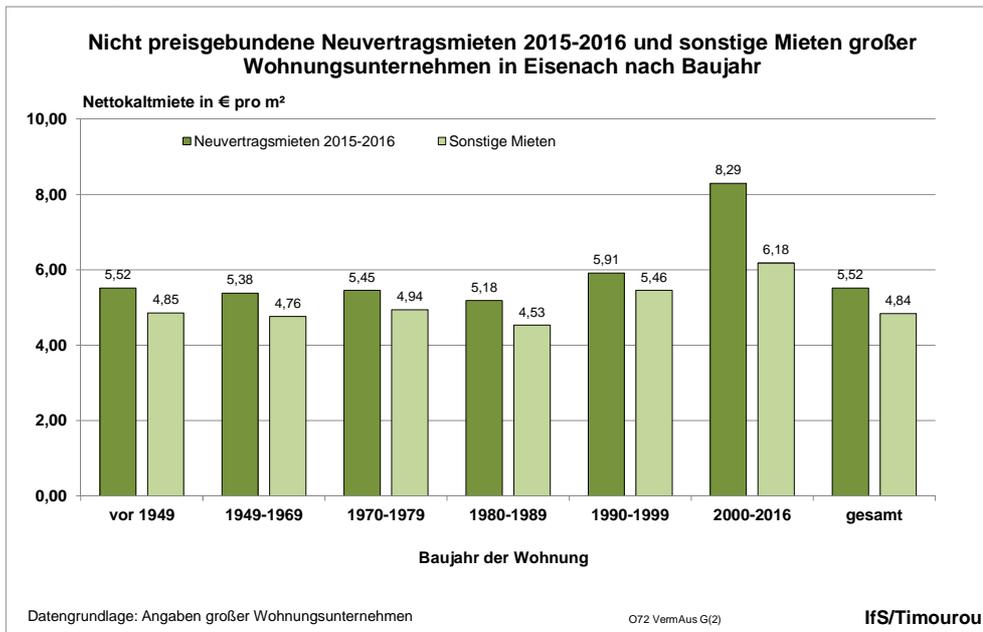


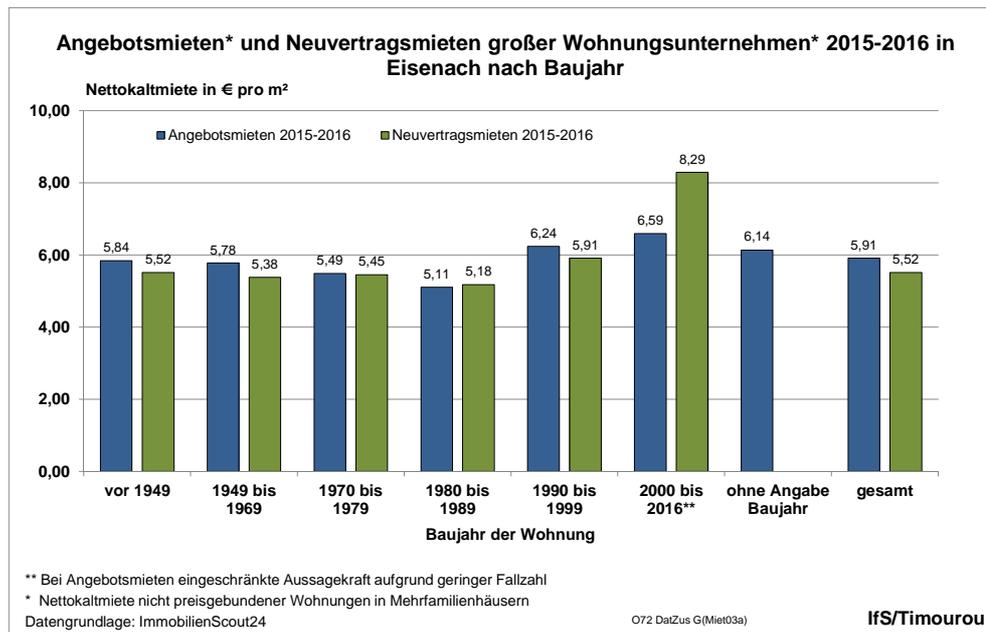
Abbildung 6.11



Bei Betrachtung verschiedener Baualtersklassen zeigt sich bei den Mieten der Neuverträge von 2015 bis 2016 hinsichtlich ihres Abstands zu den übrigen Mieten ein differenziertes Bild. Besonders groß ist der Abstand zu den übrigen Mieten bei den jüngsten Wohnungen bzw. bei der Baualtersklasse 2000 bis 2016, bei denen er über 2,00 € pro m<sup>2</sup> beträgt. Bei den übrigen Baualtersklassen bewegt sich der Abstand innerhalb einer relativ geringen Bandbreite von 0,46 bis 0,67 € pro m<sup>2</sup>.

In Abbildung 6.12 werden die nicht preisgebundenen Neuvertragsmieten großer Wohnungsunternehmen den Angebotsmieten (jeweils der Jahre 2015 bis 2016) gegenübergestellt. Insgesamt sind die Angebotsmieten mit 5,91 € pro m<sup>2</sup> etwas höher als die Neuvertragsmieten großer Wohnungsunternehmen. Dies liegt vor allem daran, dass die großen Wohnungsunternehmen in größerem Umfang Wohnungsbestände mit eher niedrigen Mieten verwalten als die Gesamtheit der Vermieter (inkl. kleiner Vermieter), ein weiterer Grund ist, dass sie bei einigen Baualtersgruppen (z. B. vor 1949, 1959 bis 1969, 1990 bis 1999) niedrigere Mieten als die Gesamtheit der Vermieter nehmen.

Abbildung 6.12



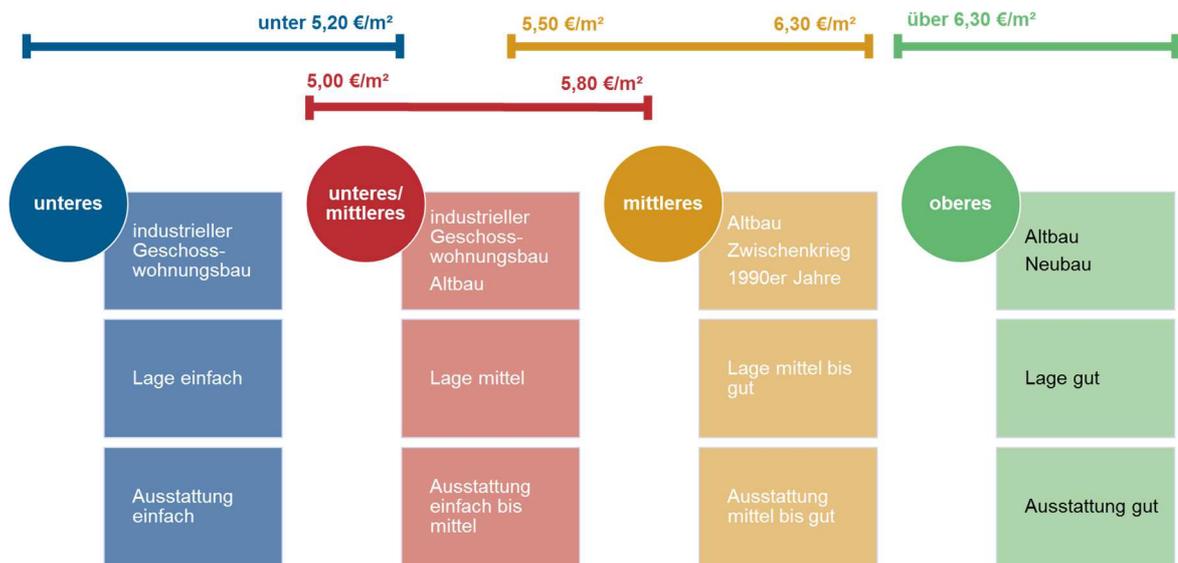
### 6.3 Marktsegmente im Mietwohnungsbereich

Auf Basis einer Analyse der verschiedenen Datenquellen zu den Mieten in Eisenach sowie gutachterlicher Einschätzungen können für den Mietwohnungsbereich verschiedene Marktsegmente unterschieden werden. Marktsegmente definieren sich im Mietwohnungsbereich aus dem Zusammenspiel der Faktoren Miethöhe und verschiedener Wohnwertmerkmale

wie Wohnlage/Wohnumfeld, Bautyp (Baualter, Bauweise und Wohnungsgröße) sowie Ausstattung/Zustand. Die Marktsegmente stellen demnach eine qualitative Gruppierung von Wohnungen mit ähnlichen Lage- und Ausstattungsqualitäten sowie spezifischen Mietpreinsniveaus dar.<sup>15</sup> Für Eisenach kristallisieren sich basierend auf den Mietpreisanalysen und Begehungen vor Ort vier Marktsegmente heraus (Abbildung 6.13). Die Mengengerüste der Marktsegmente werden aus der Verteilung der Angebotsmieten sowie der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen abgeleitet.

Das *untere Marktsegment* wird in Eisenach durch den industriellen Geschosswohnungsbau in einfacher Wohnlage und einfacher Ausstattung gebildet. Darunter zählt im Wesentlichen die Neubausiedlung "Eisenach-Nord", mit überwiegend 5- und 6-geschossigen Wohnblocks mit überwiegend typischen Grundrissen der P2-Serie mit innenliegenden Bädern und Küchen sowie insgesamt kleinen Wohnungsgrundrissen. Der Median der Angebotsmieten, bezogen auf Wohnungen mit 50 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, lag 2016 in Nord bei 4,89 € pro m<sup>2</sup> und der der Bestandsmieten bei 4,76 € pro m<sup>2</sup>. Der Anteil des unteren Marktsegmentes kann auf ca. 25 % geschätzt werden.

Abbildung 6.13: Marktsegmente im Mehrfamilienhausbereich



Darstellung: IfS/Timourou

Der etwas ältere industrielle Geschosswohnungsbau befindet sich in den Bezirken Thälmannstraße, Stadtrandsiedlung West und Oststadt. Die 4- bis 5-geschossigen Gebäude

<sup>15</sup> Die Preisniveaus werden in € pro m<sup>2</sup> angegeben und beziehen sich auf mittelgroße Wohnungen (50 bis 80 m<sup>2</sup>), für kleinere Wohnungen ist von höheren Werten auszugehen.

unterscheiden sich nur geringfügig voneinander und weisen fast alle die für die Block- und Streifenbauweise typischen Grundrisse mit schmalen Bädern und Küchen jeweils mit Fenster auf, der Schwerpunkt liegt bei 3-Raum-Wohnungen. Ausschlaggebend für ein höheres Mietpreisniveau um rd. 20 Cent pro m<sup>2</sup> sind die günstigeren Lagebedingungen, das oftmals als günstiger bewertete Wohnumfeld sowie der teilweise bessere Ausstattungsgrad. Letztendlich kann der Großteil dieses industriellen Geschosswohnungsbaus dem *unteren/mittleren Marktsegment* zugeordnet werden. Des Weiteren zählt der einfache Altbau zu diesem Segment. Dieser ist gekennzeichnet durch einfache Wohnlagen und geringerem Sanierungsstand, wie in Teilen der Bezirke Oppenheimstraße, Stieglk oder Oststadt oder entlang der Hauptverkehrsstraßen im Stadtzentrum. Der Anteil des unteren/mittleren Marktsegmentes kann auf ca. 15-20 % geschätzt werden.

Altbauwohnungen in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Stadtzentrum und der Oststadt sowie mit guter Ausstattung können in Eisenach dem *mittleren Marktsegment* zugeordnet werden, ebenso die Zwischenkriegsbestände beispielsweise in den Planungsbezirken Thälmannstraße oder auch Oststadt. Bei der Vermarktung von Vorteil sind der Siedlungscharakter und die damit verbundene Kleinteiligkeit. Aufgrund der im Durchschnitt geringeren Wohnfläche sind für die Anbieter höhere Quadratmeterpreise erzielbar, da die Gesamtmiete in der Summe für mehrere Nachfragegruppen noch bezahlbar ist. Der Anteil des mittleren Marktsegmentes kann auf ca. 30-35 % geschätzt werden.

Mit Ähnlichkeiten zu den Marktsegmenten im Eigenheimbereich nimmt auch im Bereich der Geschosswohnungen das *obere Marktsegment* in Eisenach einen wesentlichen Anteil ein und prägt das Stadtbild. Im Wesentlichen zählen darunter Altbauwohnungen mit sehr guter Ausstattung und Wohnlage sowie Neubauprojekte sowohl der 1990er Jahre als auch in diesem Jahrhundert umgesetzte Bauvorhaben vor allem in der Südstadt und dem Stadtzentrum. Einen nicht zu unterschätzenden Anteil werden dort und allgemein in weiten Teilen der Hanglagen Eigentumswohnungen einnehmen, die wiederum fast ausschließlich dem oberen Marktsegment zuzuordnen sind. Der Anteil des oberen Marktsegmentes kann auf ca. 25 % geschätzt werden.

#### **6.4 Preise auf dem Immobilienmarkt**

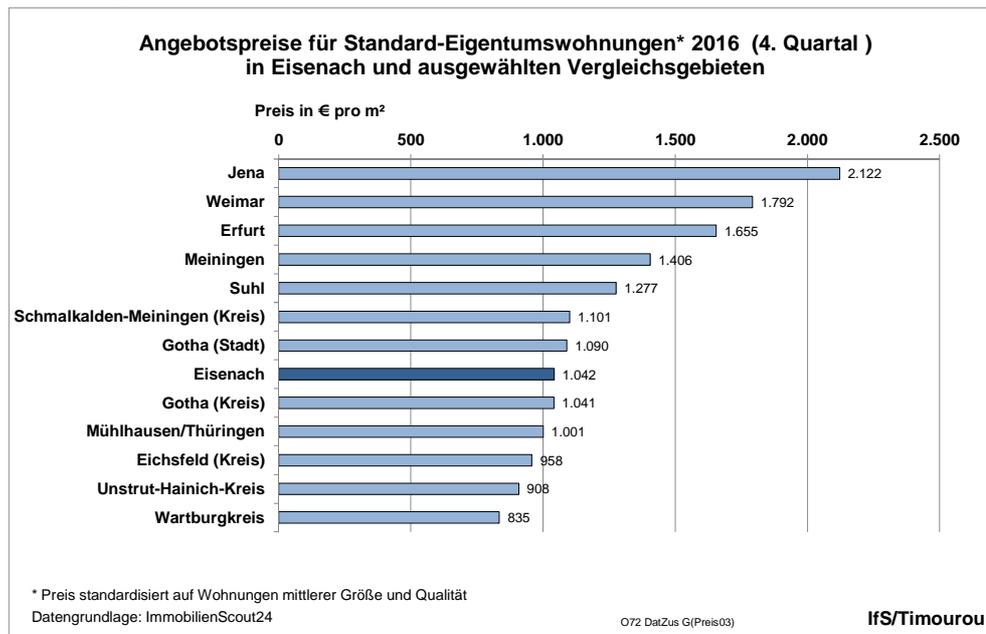
Die im Folgenden in diesem Kapitel dargestellten Informationen basieren im Wesentlichen auf dem Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Eisenach. Zusätzlich wird auf Angebotspreise des Immobilienportals ImmobilienScout24 zurückgegriffen.

## 6.5 Angebotspreise von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich

Nach Angaben des Immobilienportals ImmobilienScout24 lagen die Angebotspreise für Standard-Eigentumswohnungen im 4. Quartal 2016 in Eisenach bei 1.042 € pro m<sup>2</sup>.<sup>16</sup> Damit liegt Eisenach deutlich unter dem Preisniveau der kreisfreien Städte Jena, Weimar und Erfurt, aber auch andere Städte wie Meiningen, Suhl und Gotha verzeichnen höhere Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Abbildung 6.14).

Das Preisniveau in den meisten Landkreisen der Vergleichsgebiete liegt unter dem von Eisenach. Insgesamt ergibt sich somit bei den Eigentumswohnungen hinsichtlich der Stellung von Eisenach im regionalen Vergleich ein ähnliches Bild wie bei den oben dargestellten Angebotsmieten.

Abbildung 6.14



<sup>16</sup> Das Immobilienportal ImmobilienScout24 verwendet folgende Merkmale für die Standardwohnung: 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, 30 Jahre alt, mittlere Ausstattungsqualität, mittlerer Objektzustand.

## **6.6 Entwicklung der Preise bei Teilmärkten der Wohnimmobilien**

Die im Folgenden dargestellten Preisentwicklungen in Teilmärkten des Eisenacher Wohnimmobilienmarktes basieren auf Angaben im Immobilienmarktbericht 2016 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

### **Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Dieser Teilmarkt weist sowohl bei der Zahl der Verkaufsfälle als auch bei der Preisentwicklung keine wesentlichen Veränderungen auf. Die Anzahl der verkauften Grundstücke bewegte sich von 2011 bis 2015 auf ähnlichem, eher niedrigem Niveau (zwischen 38 und 61 Fällen). Die Kaufpreise wiesen großen Schwankungen und Werte zwischen 52 und 60 € pro m<sup>2</sup> auf.<sup>17</sup>

### **Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser lag 2011 bis 2015 auf ähnlichem, eher niedrigem Niveau (zwischen 32 und 45 Fälle), davon mit einem hohen Anteil an Altbauten mit Baujahr vor 1948 (zwischen 19 und 29 Fälle). In den Jahren 2014 und 2015 wurden keine neu gebauten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft.

Von 2014 auf 2015 ist ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1948 von 110.706 auf 168.538 € (+52%) festzustellen, der jedoch teilweise auf eine größere Grundstückfläche (+23%) zurückzuführen ist. Auch bei jüngeren Gebäuden ist ein deutlicher Anstieg vor allem 2015 festzustellen, der jedoch auf einer geringen Fallzahl basiert (Abbildung 6.15).

Die Anzahl der verkauften Doppelhaushälften und Reihenhäuser bewegte sich 2011 bis 2015 ebenfalls auf eher niedrigem Niveau (zwischen 23 und 31 Fälle), darunter vielfach Altbauten mit Baujahr vor 1948 (zwischen 12 und 18 Fälle). Auch bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern wurden 2014 und 2015 keine neu gebauten Häuser verkauft. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist von 2014 bis 2015 ein Preisrückgang festzustellen, der Befund ist jedoch aufgrund der geringen Fallzahl mit Unsicherheit behaftet (Abbildung 6.16).

---

<sup>17</sup> Ein Ausreißer im Jahr 2012 (84 € pro m<sup>2</sup>) ist auf Besonderheiten (Einzelfälle in höherpreisigen Lagen) zurückzuführen.

**Abbildung 6.15**  
**Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

Baujahresklassen	Eisenach								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	7	4	↓ -43	556	595	↗ 7	199.212	318.750	↗ 60
Min				145	289		123.000	160.000	
Max				2.725	1.037		473.000	566.000	
Baujahre 1950 bis 1989	9	9	→	569	852	↗ 50	110.222	207.750	↗ 88
Min				358	393		12.000	156.000	
Max				1.142	1.659		280.000	235.000	
Baujahre bis 1949	29	19	↓ -34	664	817	↗ 23	110.706	168.538	↗ 52
Min				74	399		3.000	6.000	
Max				5.377	11.100		365.000	515.000	
Summe	45	32	↘ -29	596	755	↗ 27	140.047	231.679	↗ 65

Abb. 113 Eisenach: Umsatzzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen 2014 und 2015

Quelle : Immobilienmarktbericht 2016 (Gutachterausschuss), S. 97

**Abbildung 6.16**  
**Verkäufe von Doppelhaushälften und Reihenhäusern**

Baujahresklassen	Eisenach								
	Anzahl			Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Ø Kaufpreis [€]		
	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]	2014	2015	Änderung zum Vorjahr [%]
Baujahre ab 1990, ohne Neubauten	2	7	↗	k.A.	401		k.A.	161.929	
Min				k.A.	221		k.A.	115.000	
Max				k.A.	544		k.A.	189.000	
Baujahre 1950 bis 1989	6	6	→	435	392	↘ -10	173.859	98.167	↓ -44
Min				211	139		92.000	34.000	
Max				1.689	927		344.295	170.000	
Baujahre bis 1949	16	14	↘ -13	411	531	↗ 29	160.767	121.269	↘ -25
Min				82	36		70.000	500	
Max				846	1.328		297.500	175.000	
Summe	24	27	↗ 13	423	441	↗ 4	167.313	127.121	↘ -24

Abb. 122 Eisenach: Umsatzzahlen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen 2014 und 2015

Quelle : Immobilienmarktbericht 2016 (Gutachterausschuss), S. 103

## **Mehrfamilienhäuser**

Die Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser ist in Eisenach von 2011 bis 2015 von 58 auf 48 Fälle gesunken. Es dominieren Altbauten mit Baujahr vor 1948 (zwischen 56 und 38 Fälle). Die Preise für Altbau-Mehrfamilienhäuser sind von 2014 bis 2015 zwar um 23% gestiegen, jedoch hat sich die Fläche der 2015 verkauften Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um 57% erhöht, sodass diese Entwicklung auch den Preisanstieg mit beeinflusst haben dürfte.

## **Wohnungseigentum**

Beim Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) wird zwischen Erstverkäufen aus Neubau und Wiederverkäufen unterschieden. Beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen aus Neubau handelt es sich in Eisenach um einen sehr kleinen Markt, der keine klare Preistendenz erkennen lässt. Allerdings ist im Jahr 2015 mit 24 Wohnungen erstmals eine deutlich größere Zahl an neugebauten Eigentumswohnungen als in den Vorjahren verkauft worden (durchschnittlicher Kaufpreis 1.890 € pro m<sup>2</sup>).

Der Weiterverkauf von Eigentumswohnungen weist von 2011 bis 2015 deutlich höhere Kauffälle auf als die neugebauten Eigentumswohnungen. Der Weiterverkauf bezieht sich vor allem auf Baujahre ab 1990 (ohne Neubau) und auf Altbau mit Baujahr vor 1950. Bei den Baujahren ab 1990 zeigt sich von 2011 bis 2015 eine Tendenz zu steigender Fallzahl (von 26 auf 37 Fälle), beim Altbau eher ein Rückgang (von 34 auf 20 Fälle). Beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen ist von 2011 bis 2015 trotz Jahresschwankungen eine Tendenz zu einem leichten Preisanstieg insgesamt und bei allen Baujahresklassen (teilweise jedoch auf Basis geringer Fallzahlen) erkennbar (Abbildung 6.17 und Abbildung 6.18).

**Abbildung 6.17**  
Anzahl der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen

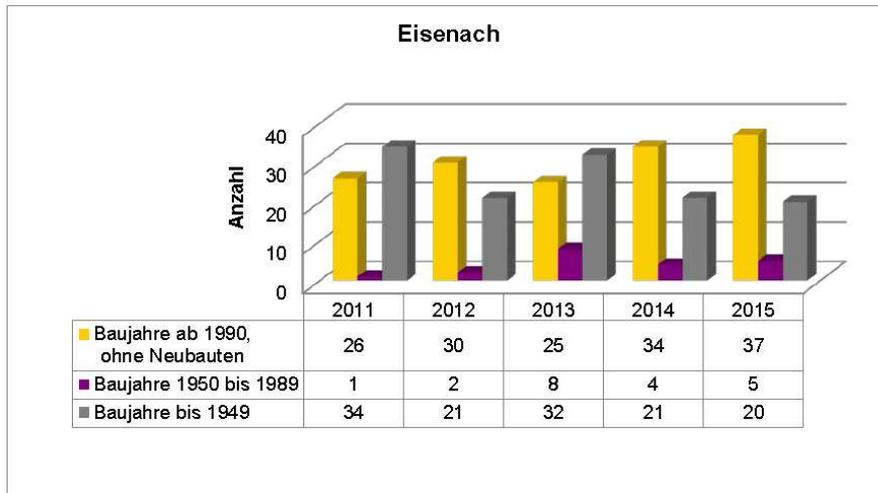


Abb. 160 Eisenach: Anzahl der „Weiterverkäufe“ nach Baujahresklassen

Quelle : Immobilienmarktbericht 2016 (Gutachterausschuss), S. 128

**Abbildung 6.18**  
Kaufpreise bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen

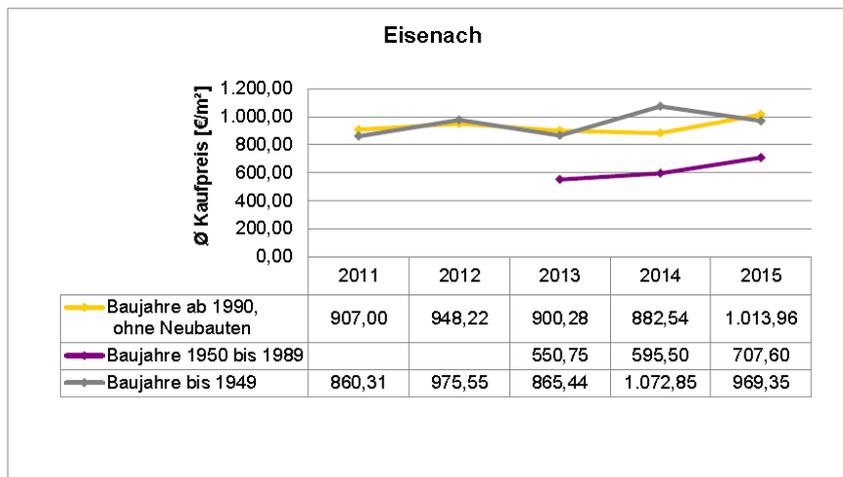


Abb. 162 Eisenach: durchschnittlicher Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche von „Weiterverkäufen“ nach Baujahresklassen über fünf Jahre

Quelle : Immobilienmarktbericht 2016 (Gutachterausschuss), S. 129

## Überblick über die Teilmärkte

Abbildung 6.19 gibt einen Überblick über die Entwicklungen in den oben dargestellten Teilmärkten der Wohnimmobilien. In Teilbereichen des Wohnimmobilienmarktes ist eine leichte

Erhöhung der Preise erkennbar. Dies ist als Hinweis auf eine gewisse Konsolidierungstendenz des Wohnimmobilienmarktes zu werten.

**Abbildung 6.19**

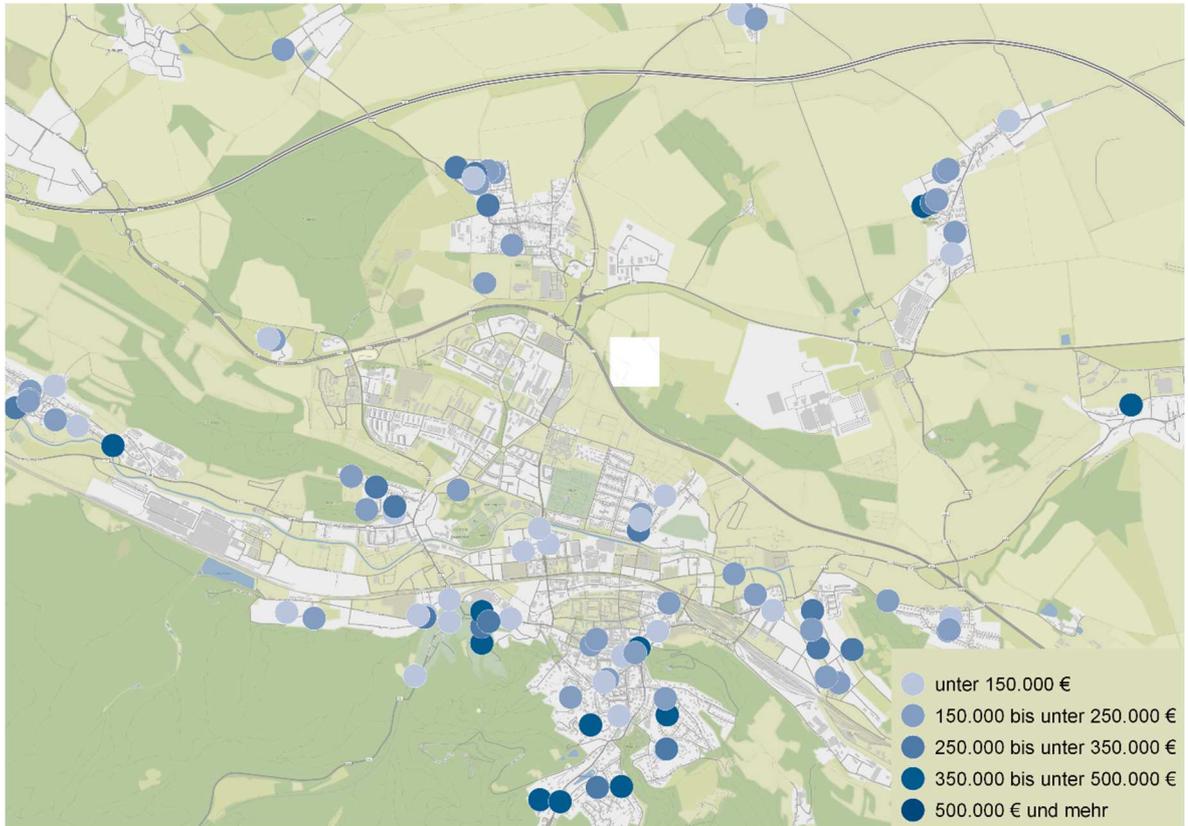
<b>Preisentwicklung in Eisenach in Teilmärkten der Wohnimmobilien</b>	
Grundstücke für 1-2-Familienhäuser	Verkaufsfälle (o) / Preise (o)
Freistehende 1-2-Familienhäuser	Verkaufsfälle (o) / Preise (+) (insb. Altbau)
Mehrfamilienhäuser	Verkaufsfälle (-) / Preise (+) (insb. Altbau)
WEG Weiterverkauf	Verkaufsfälle (o) / Preise (+) (Altbau/ab 1990)
WEG Neubau	kleiner Markt / keine Preistendenz erkennbar
Erläuterung: + Anstieg; - Rückgang; o=keine wesentliche Änderung 2011-2015	
Grundlage: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses	

## **6.7 Marktsegmente im Eigenheimbereich**

Auf Basis des Grundstücksmarktberichtes, der Analyse der Immobilienangebote sowie gutachterlicher Einschätzungen können im Eigenheimbereich (ähnlich wie beim Mietwohnungsbereich) drei Marktsegmente – ein unteres, ein mittleres und ein oberes – unterschieden werden. Marktsegmente definieren sich im Eigenheimbereich aus dem Zusammenspiel der Faktoren Preis, Wohnlage/Wohnumfeld, Bautyp (Baualter, Bauweise und Wohnungsgröße) sowie Ausstattung/Zustand. Für nicht alle Faktoren des Eisenacher Eigentümermarkts stehen Daten zur Verfügung, weshalb eigene gutachterliche Einschätzungen und Erfahrungen aus Begehungen vor Ort und aus anderen Gemeinden in die Segmentbildung mit einfließen. Im Ergebnis spiegelt ein Segment nicht nur das Angebot wider, sondern zeigt gleichzeitig auch die Bedürfnisse der Nachfrager auf.

Im Eigenheimbereich sind in Eisenach Neubauprojekte und Bestandsimmobilien fast gleichermaßen von Relevanz, wobei die Kauffälle jeweils auf einem eher niedrigen Niveau liegen. Der räumliche Schwerpunkt liegt zum einen in den eingemeindeten Ortsteilen und zum anderen in den Planungsbezirken Südstadt, Wartenberg, Karlskuppe oder auch Stadtrandsiedlung West. Die Verteilung der Angebote und auch Marktsegmente innerhalb der Stadt Eisenach kann in der Abbildung 6.20 auf kleinräumiger Ebene nachvollzogen werden.

Abbildung 6.20: Inserate von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Kaufpreis 2015 und 2016



Datengrundlage: ImmobilienScout24

Darstellung/Berechnung: IfS/Timourou

Das *untere Marktsegment* ist gekennzeichnet durch einfache bis mittlere Wohnlagen, die sich hauptsächlich in den eingemeindeten Ortsteilen sowie in Teilen der Bezirke Stadtrand-siedlung West, Stiegk oder der östlichen Oststadt befinden. Das Gros der Grundstückspreise liegt aktuell zwischen 60 und 70 € pro m<sup>2</sup>; es handelt sich zumeist um einfache bis durchschnittliche Einfamilienhäuser, zumeist individuell errichtet, überwiegend frei stehend, teilweise als Fertighaus. Die Kaufpreise liegen überwiegend unter 250.000 €.

Das *mittlere Marktsegment* stellt eine Eisenacher Besonderheit mit nennenswertem Marktanteil dar. Es wird geprägt durch Bestandsimmobilien der 1920er und 1930er Jahre in guten Wohnlagen wie Kirschberg, Am Michelsbach oder Wartenberg. Dabei handelt es sich größtenteils um Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die im Vergleich zum oberen Marktsegment jedoch überwiegend kleinere Wohnflächen und einfachere Standards aufweisen.

Zum *oberen Marktsegment* zählen gute und sehr gute Wohnlagen in reinen Wohngebieten oftmals mit Hanglage und Bodenpreisen zwischen 100 und 150 €/m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der Ausstattung und Wohnfläche sind durchschnittliche bis überdurchschnittliche Einfamilienhäuser

bis hin zu Villen typisch. Dazu zählen Neubauten in Wohnlagen wie am Wartenberg, bezüglich der Bestandsimmobilien zählen im Wesentlichen Gründerzeitvillen vor allem in der Südstadt mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche für einen Kaufpreis ab ungefähr 350.000 € zum oberen Marktsegment.

Im Ergebnis weist die Stadt Eisenach eine erkennbare Differenzierung im Eigenheimbereich auf. Anhand der Grundstücksgeschäfte der vergangenen Jahre und der Angebotspreise der Bestandsimmobilien nach ImmobilienScout24 gliedern sich die Marktsegmente des aktuellen Angebotes in Eisenach überschlägig in folgende Anteile: ungefähr 40-45% auf das untere, 25-30% auf das mittlere und 25-30% auf das obere Marktsegment.

Im Vergleich zu anderen Gemeinden ist in Eisenach das obere Marktsegment relativ stark ausgeprägt und trägt letztendlich auch zur Versorgung externer Nachfrager nach höherwertigem Wohnraum bei.

## **6.8 Zusammenfassende Bewertung**

Die Konsolidierungstendenz auf dem Wohnungsmarkt von Eisenach hat sich zum einen in spürbar steigenden Angebotsmieten niedergeschlagen, wenngleich das Mietenniveau der Stadt im regionalen Vergleich als niedrig einzustufen ist und selbst für Erstbezüge bzw. neuwertige Wohnungen der Baujahre ab 2010 nur Mieten von etwas über 7,00 € pro m<sup>2</sup> gefordert werden (können). Der Mietwohnungsmarkt Eisenachs ist von vier Marktsegmenten mit unterschiedlichen Lage-/Ausstattungsqualitäten und Mietpreisniveaus geprägt.

Zum anderen hat sich die Konsolidierungstendenz jüngst auch in Teilen des Wohnimmobilienmarkts in leicht steigenden Preisen niedergeschlagen. Dies trifft insbesondere auf gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser und weiterverkaufte Eigentumswohnungen zu. Allerdings verlaufen die Entwicklungen beim Wohnimmobilienmarkt wesentlich zurückhaltender als die Preisentwicklung und die Konsolidierungstendenz auf dem Vermietungsmarkt für Wohnungen. Dies dürfte daran liegen, dass die Preise von Wohnimmobilien häufig zeitlich verzögert auf einen Anstieg der Mieten bzw. eine Anspannungstendenz beim Mietwohnungsmarkt reagieren. Der Eigentumsmarkt in Eisenach weist drei unterschiedliche Marktsegmente auf, die sich nach Lage, Ausstattungsqualitäten und Kaufpreisniveau unterscheiden.

## **7. Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose bis 2035**

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose von IfS/Timourou dargestellt. Die Haushaltsprognose baut auf der Bevölkerungsvorausberechnung (im Folgenden auch Bevölkerungsprognose genannt) des Thüringer Landesamts für Statistik auf. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose beziehen sich ausgehend von dem Basisjahr 2015 auf den Zeitraum 2016 bis 2035.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnungen des TLS (wie üblicherweise auch bei anderen Bevölkerungsprognosen) auf Annahmen basieren, die aus den aktuellen demographischen Strukturen und Entwicklungen der letzten Jahre abgeleitet wurden. Unvorhersehbare Ereignisse (wie z. B. die deutsche Einheit, Finanzmarktkrise) lassen sich bei Bevölkerungsprognosen (und damit auch bei darauf aufbauenden Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen) nicht berücksichtigen. Vielmehr wäre es unseriös, Annahmen zum Eintreffen und zum Zeitpunkt von Ereignissen dieser Art in die Berechnungen einzubeziehen. Insofern wurden bei der Bevölkerungsprognose für Eisenach auch keine Annahmen zu möglichen künftigen Standortentscheidungen größerer Betriebe/Branchen Eisenachs (Opel, Bosch, Automobilzulieferer) bzw. zu generellen ökonomischen Entwicklungen getroffen, obwohl diese aufgrund der bestehenden Abhängigkeiten spürbare Auswirkungen auf die künftige Bevölkerungsentwicklung Eisenachs haben könnten.

Zunächst werden in diesem Kapitel die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des TLS dargestellt. Es folgen der methodische Ansatz und die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Der daran anschließende Teil widmet sich den methodischen Grundlagen und den Ergebnissen der Wohnungsbedarfsprognose.

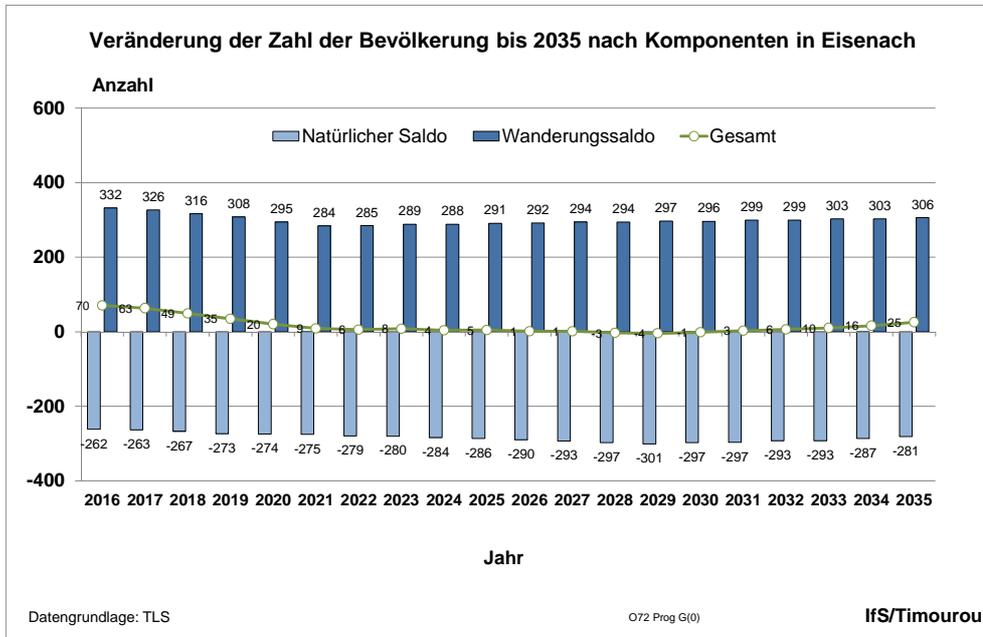
### **7.1 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des TLS**

Nach der Bevölkerungsprognose des TLS wird die Bevölkerungszahl Eisenachs von 2015 bis 2035 von 41.702 auf 42.026 und damit um 324 Einwohner bzw. 0,8% steigen. Damit gehört Eisenach neben Erfurt und Jena zu einer der drei kreisfreien Städte in Thüringen, deren Bevölkerungszahl bis 2035 steigt, während alle anderen kreisfreien Städte und Landkreise einen Rückgang zu erwarten haben. Im Folgenden wird dargestellt, welche Komponenten für die künftige Entwicklung der Bevölkerungszahl in Eisenach eine Rolle spielen und welche altersstrukturellen Veränderungen mit der Entwicklung einhergehen.

Abbildung 7.1 zeigt die Entwicklung des natürlichen Saldos (Lebendgeburten abzüglich Sterbefälle) und des Wanderungssaldos in den Jahren 2016 bis 2035. Es wird deutlich, dass die Bevölkerungsgewinne Eisenachs aus einem positiven Wanderungssaldo in hohem

Maß von einem negativen natürlichen Saldo aufgezehrt werden. Nur zu Beginn und gegen Ende des Prognosezeitraums gibt es Jahre, in denen die Bevölkerung per Saldo spürbar wächst.

Abbildung 7.1



In Abbildung 7.2 ist die Veränderung der Bevölkerungszahl bis 2035 nach Altersgruppen dargestellt. Es wird zu deutlichen altersspezifischen Verlagerungen kommen: Unter den Jungen (bis 25 Jahre) und den Älteren (ab 65 Jahre) sind vielfach einzelne Altersgruppen mit deutlichen Zuwächsen, während in den mittleren Altersgruppen überwiegend Rückgänge an Bevölkerung auftreten.

In Abbildung 7.3 ist zusätzlich die Veränderung der Altersgruppen für einzelne Zeitabschnitte der Prognose dargestellt. Es wird deutlich, dass die Entwicklungen bis 2035 nicht kontinuierlich verlaufen, sondern sich sehr unterschiedliche und teilweise gegenläufige Entwicklungen abwechseln.

Abbildung 7.2

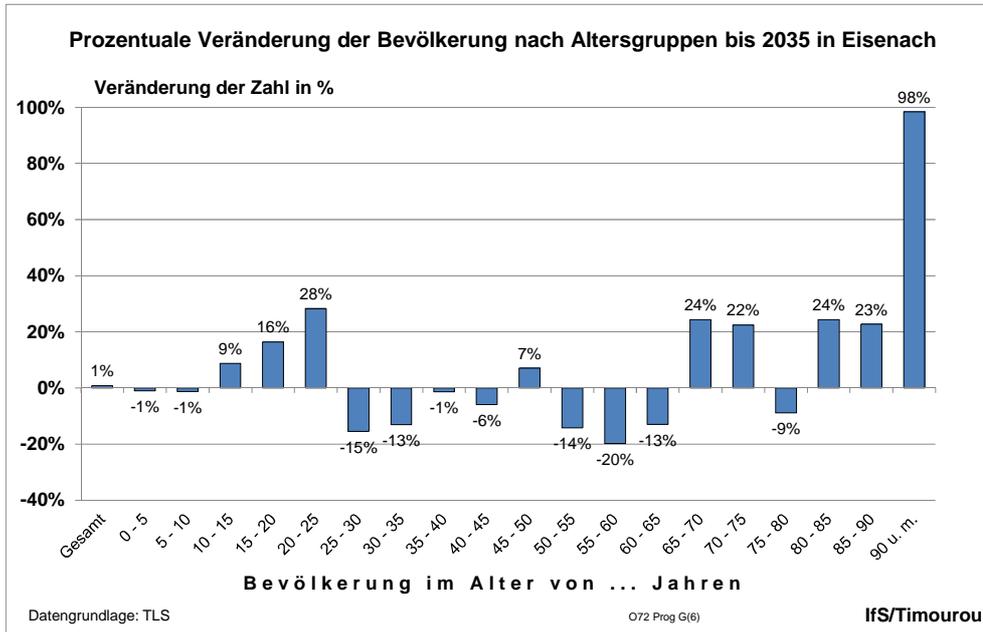
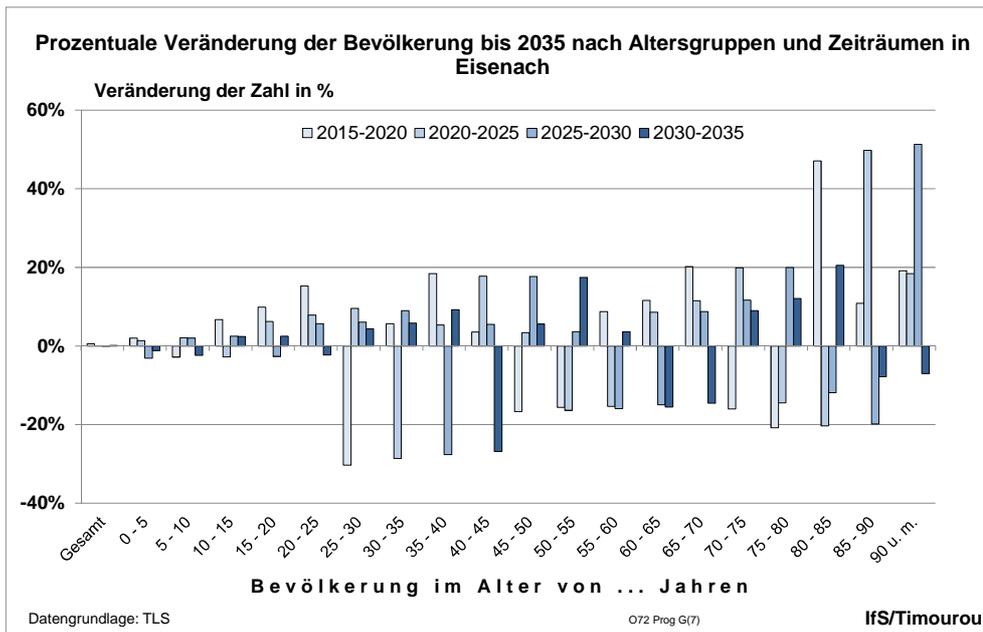


Abbildung 7.3



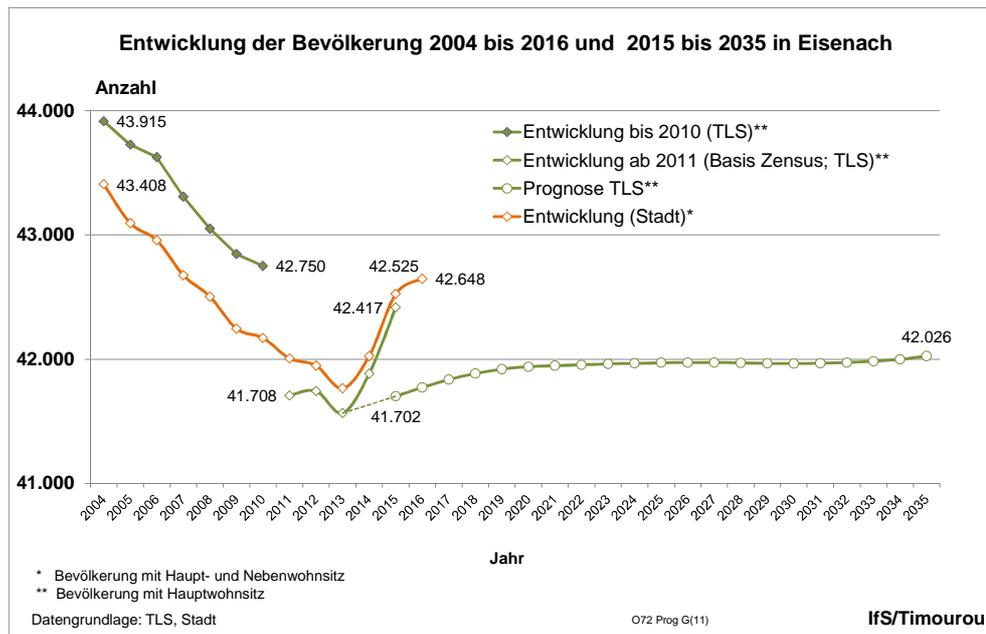
## 7.2 Modifizierte Bevölkerungsprognose

Die Erarbeitung der Bevölkerungsprognose des TLS war dadurch geprägt, dass sie zeitlich parallel zur Flüchtlingskrise, die 2015 ihren Höhepunkt hatte, erfolgte und diese daher nicht

bzw. nur sehr eingeschränkt berücksichtigen konnte. Dadurch gibt es erhebliche Abweichungen zwischen den Prognoseergebnissen und der bisher zu beobachtenden tatsächlichen Entwicklung. Dies machte es notwendig, für die Haushalts- und Wohnungsmarktprognose für Eisenach mit einer modifizierten Bevölkerungsprognose zu arbeiten, in der die bisherige und die künftige Entwicklung angepasst bzw. harmonisiert werden. Im Folgenden werden die Informationen erläutert, die Grundlage der Überlegungen für die Modifizierung darstellen.

In Abbildung 7.4 ist die Bevölkerungsentwicklung Eisenachs 2004 bis 2010 auf Grundlage der Daten des TLS dargestellt, die von einem spürbaren Rückgang von 43.915 auf 42.750 Einwohner geprägt war. Mit dem Zensus 2011 erfolgte eine Korrektur der Bevölkerungsdaten, die zu einem deutlich geringeren Bevölkerungsstand Eisenachs von 41.708 Einwohnern führte, die jedoch nicht als Bevölkerungsrückgang zwischen 2010 und 2011 zu interpretieren ist, sondern eine Anpassung der amtlichen Statistik (Korrektur von über viele Jahre kumulierten Fortschreibungsungenauigkeiten) darstellt.

Abbildung 7.4



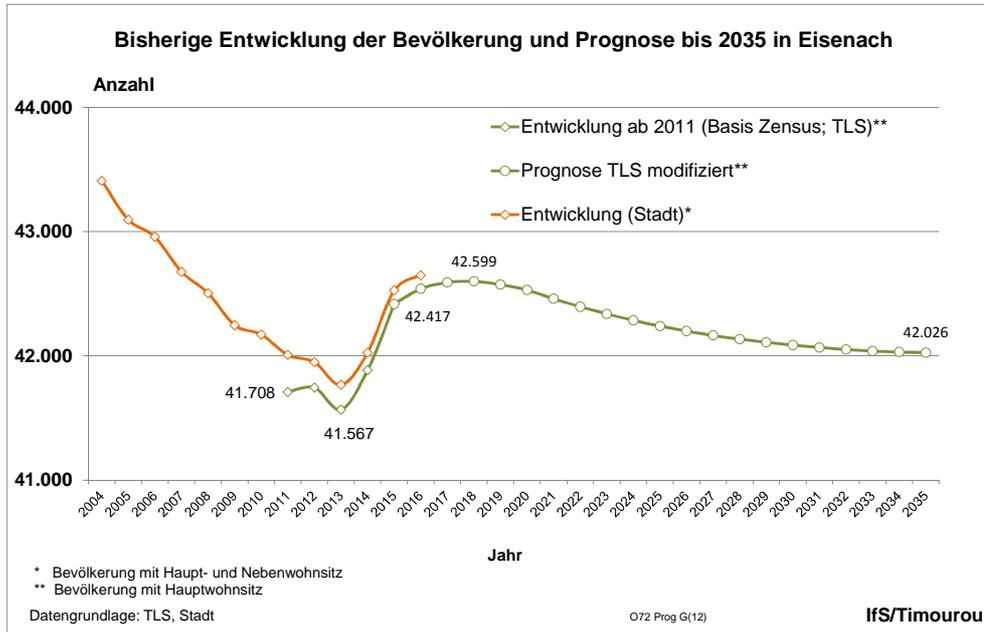
Von 2011 bis 2013 ging die Bevölkerungszahl Eisenachs nach Angaben des TLS zwar wie in den Vorjahren weiter zurück, in den Jahren 2014 und 2015 kam es aufgrund des starken Zustroms von Zuwanderern aus dem Ausland bzw. von Flüchtlingen jedoch zu einer spürbaren Zunahme der Bevölkerungszahl auf 42.417 im Jahr 2015. Da diese deutlich über der bei der Prognose des TLS verwendeten Zahl von 41.702 im Basisjahr 2015 liegt, besteht eine deutliche Diskrepanz zwischen Prognose und tatsächlicher Entwicklung, die

es bei weiteren Prognoseschritten zu berücksichtigen gilt. Um Hinweise auf die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung nach 2015 zu erhalten, wurden zusätzlich Daten der Stadt zur Entwicklung der Wohnbevölkerung von 2004 bis 2016 analysiert und in Abbildung 7.4 ergänzt. Zum einen wird deutlich, dass die Entwicklungen der Wohnbevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze, städtische Daten) und der Bevölkerung (Hauptwohnsitze, Daten des TLS) abgesehen von dem Korrektursprung durch den Zensus 2011 etwa parallel verlaufen. Zum anderen wird deutlich, dass sich der Anstieg der Bevölkerungszahl Eisenachs im Jahr 2016 gegenüber den beiden Vorjahren spürbar abgeschwächt hat. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Tendenz der Abschwächung fortsetzen und in eine sukzessive Abnahme der Bevölkerungszahl münden wird (vgl. auch Kapitel 9 zur Flüchtlingsthematik).<sup>18</sup> Für die Modifizierung der TLS-Prognose wird daher von einem Angleichungsszenario der tatsächlichen Bevölkerungszahl an die Werte der ursprünglichen TLS-Prognose bis 2035 ausgegangen. Dabei wurde berücksichtigt, dass die TLS-Prognose für Eisenach über den gesamten Zeitraum bis 2035 deutlich höhere Zuwanderungszahlen (im Vergleich mit der Zeit vor dem Basisjahr der Prognose) berücksichtigt hat, mit dem Unterschied, dass anstatt der (nicht vorhersehbaren) sprunghaften eine kontinuierliche Entwicklung angenommen wurde. Der Wert für 2035 erscheint daher nach wie vor als plausibel, lediglich der Verlauf der Bevölkerungsentwicklung bedarf einer Anpassung. Das Anpassungsszenario 2016 bis 2034 und der ursprüngliche Wert der TLS-Prognose für 2035 ergeben zusammen die modifizierte Bevölkerungsprognose des TLS (Abbildung 7.5).

---

<sup>18</sup> Hintergrund der Abschwächung ist, dass sich die Zahl der ausländischen Bevölkerung in Eisenach 2016 nicht mehr so stark erhöht hat wie 2014 und 2015 und die deutsche Bevölkerung in höherem Maß abgenommen hat.

Abbildung 7.5



### 7.3 Einflussfaktoren auf die Anzahl und Struktur von Haushalten

Da Wohnungen nicht von einzelnen Personen, sondern von Haushalten nachgefragt werden, ist die Veränderung der Zahl der Haushalte wesentlich aussagekräftiger für die Bewertung der künftigen Wohnungsnachfrage als die der Bevölkerung. Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird zum einen von der Gesamtzahl der Personen und zum anderen von deren Haushaltsbildungsverhalten und der daraus resultierenden Veränderung der Haushaltsstruktur bestimmt. Für die Veränderung der Zahl und der Struktur der Haushalte spielen folgende Einflussfaktoren eine wesentliche Rolle:

- Veränderung der Anzahl und Altersstruktur der Bevölkerung bzw. der Anteile einzelner Altersgruppen,
- Veränderung der Zahl der Kinder und Jugendlichen,
- Veränderung von Präferenzen beim Zusammenwohnen von erwachsenen Personen.

Verschiedene Altersgruppen unterscheiden sich (lebenszyklus- bzw. verhaltensbedingt) hinsichtlich der Haushaltstypen bzw. der Größe der Haushalte, denen sie angehören. Eine Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung (z. B. die Zahl der in kleineren Haushalten lebenden Älteren wächst und die Zahl der Personen im mittleren Alter, die typischerweise in größeren Haushalten leben, schrumpft) führt daher zu einer Veränderung der Haushalts-

struktur (z. B. mehr kleine Haushalte), ohne dass es einer Veränderung des Haushaltsbildungsverhaltens der einzelnen Altersgruppen bedarf. Die Veränderung der Zahl der Kinder und Jugendlichen hat wesentlichen Einfluss auf die Haushaltsstruktur, da sich bei einer wachsenden oder schrumpfenden Zahl die Zahl von Haushalten mit Kindern und damit eher großen Haushalten entsprechend verändert. Des Weiteren spielen sich verändernde Präferenzen beim Zusammenwohnen von erwachsenen Personen eine wesentliche Rolle für die Zusammensetzung der Haushalte. Als wesentlicher Faktor lässt sich die fortschreitende Singularisierung (Tendenz zum Alleinleben) nennen, die in der Vergangenheit vielfach einen wesentlichen Grund für die Haushaltverkleinerung bzw. die prozentual schnellere Zunahme der Haushaltszahl gegenüber der Bevölkerungszahl darstellte.

#### **7.4 Methodischer Ansatz der Haushaltsprognose**

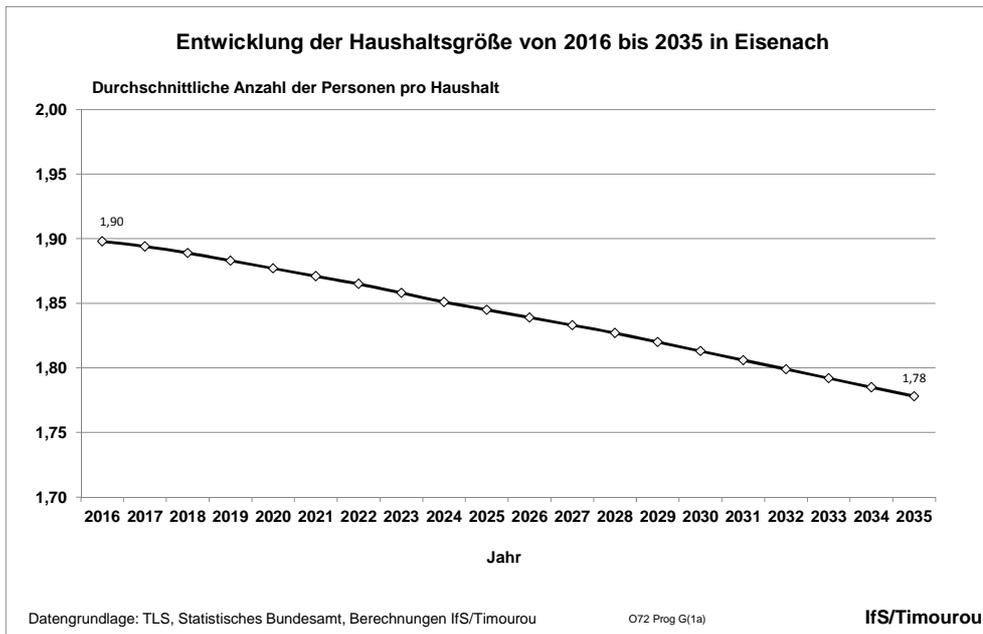
Für die Prognose der Zahl der Haushalte wurden die folgenden methodischen Schritte gewählt:

- Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bzw. Haushaltsgrößenstruktur des Zensus 2011 bis zum Basisjahr der Prognose 2015 (Grundlage: Kennziffern zur Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur in den kreisfreien Städten Thüringens laut Mikrozensus 2011 bis 2015),
- Fortschreibung der Haushaltsgrößenstruktur Eisenachs bis 2035 (Grundlage: Kennziffern der Haushaltsprognose des Statistischen Bundesamts für die neuen Länder),
- Plausibilitätsprüfung und Anpassung der Entwicklung der Haushaltsgröße,
- Prognose der Haushalte Eisenachs bis 2035.

Im Ergebnis wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Eisenach bis 2035 weiter reduzieren. Hierbei handelt es sich (wie bereits oben erläutert) um ein Ergebnis der Fortschreibung altersstruktureller Effekte (mehr ältere und damit kleinere Haushalte), der Auswirkungen veränderter Zahlen bei Kindern und Jugendlichen und verhaltensbedingter Faktoren (Singularisierung).

Wie Abbildung 7.6 zeigt, wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2016 bis 2035 von 1,90 auf 1,78 Personen pro Haushalt verringern.

#### **Abbildung 7.6**



Die fortschreitende Haushaltsverkleinerung in Eisenach bedeutet, dass die prozentuale Veränderung der Zahl der Haushalte künftig über der der Bevölkerung liegen wird. Damit setzt sich ein Trend fort, der bereits in den letzten Jahren in Eisenach zu beobachten war.

## 7.5 Ergebnisse der Haushaltsprognose

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Haushaltsprognose dargestellt. Die Zahlen werden als spitz berechnete Werte ausgewiesen, obwohl jegliche Prognoserechnungen wie auch die Verwendung statistischer Zahlen generell mit gewissen Unsicherheiten verbunden sind. Dennoch wurde auf eine Rundung verzichtet, da diese insbesondere bei sehr unterschiedlich großen Werten erhebliche methodische Probleme nach sich zieht (u. a. unterschiedliche Verfälschung der Werte, Summenabweichungen) und auch das Weiterverwenden der Zahlen sehr erschwert.

Obwohl sich die Bevölkerungszahl Eisenachs (nach der in Kapitel 7.2 dargestellten modifizierten Bevölkerungsprognose) von 2015 bis 2035 von 42.417 um 391 bzw. -0,9% auf 42.026 verringert, wird die Zahl der Haushalte aufgrund der sich fortsetzenden Haushaltsverkleinerung von 22.411 um 1.232 bzw. 5% auf 23.643 steigen. Von 2015 bis 2020 und 2021 bis 2025 erhöht sich die Haushaltszahl etwa auf ähnlichem Niveau.<sup>19</sup> In den beiden

<sup>19</sup> Von 2016 bis 2020 ist der Anstieg der Zahl der Haushalte trotz zunehmender Bevölkerungszahl relativ gering, weil die Haushaltsverkleinerung aufgrund der zu Beginn des Zeitraums noch hohen Zuwanderung von Flüchtlingen, die als relativ große Wohnhaushalte untergebracht sind, gedämpft wird.

Folgezeiträumen beschleunigt sich der Anstieg leicht, vor allem weil sich die Abnahme der Bevölkerungszahl abschwächt (Abbildung 7.7).

Hinter der gesamten Zunahme der Haushaltszahl verbirgt sich eine sehr unterschiedliche bzw. teilweise gegenläufige Entwicklung der verschiedenen Haushaltsgrößen. Aufgrund der Haushaltsverkleinerung wird die Zahl der Einpersonenhaushalte bis 2035 spürbar um 1.121 bzw. 11% zunehmen, aber auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte wird um 541 bzw. 6% steigen. Die Zahl der größeren Haushalte wird dagegen abnehmen: bei den Dreipersonenhaushalten um 185 bzw. 8% und bei den Haushalten mit vier und mehr Personen um 245 bzw. 17% (Abbildung 7.8).

Bis 2035 wird sich demnach der bereits in der Vergangenheit feststellbare Trend, dass die Haushalte in Eisenach von zunehmend kleinen und älteren Haushalten (siehe oben Abbildung 7.2) geprägt sind, weiter fortsetzen. In der Folge werden die größeren Haushalte, die die größten Wohnungen nachfragen, weniger. Dass vor allem die Zahl kleiner Haushalte zulegt, bedeutet jedoch nicht, dass weniger große und mehr kleine Wohnungen nachgefragt werden. Es zeigt sich nämlich, dass viele der Ein- und Zweipersonenhaushalte nicht nur kleine, sondern auch größere Wohnungen nachfragen bzw. in der mittleren und älteren Generation diese bereits heute bewohnen. Ein Teil der Zunahme der kleinen Haushalte ist nämlich auf den Alterungsprozess der Bevölkerung zurückzuführen.

Abbildung 7.7

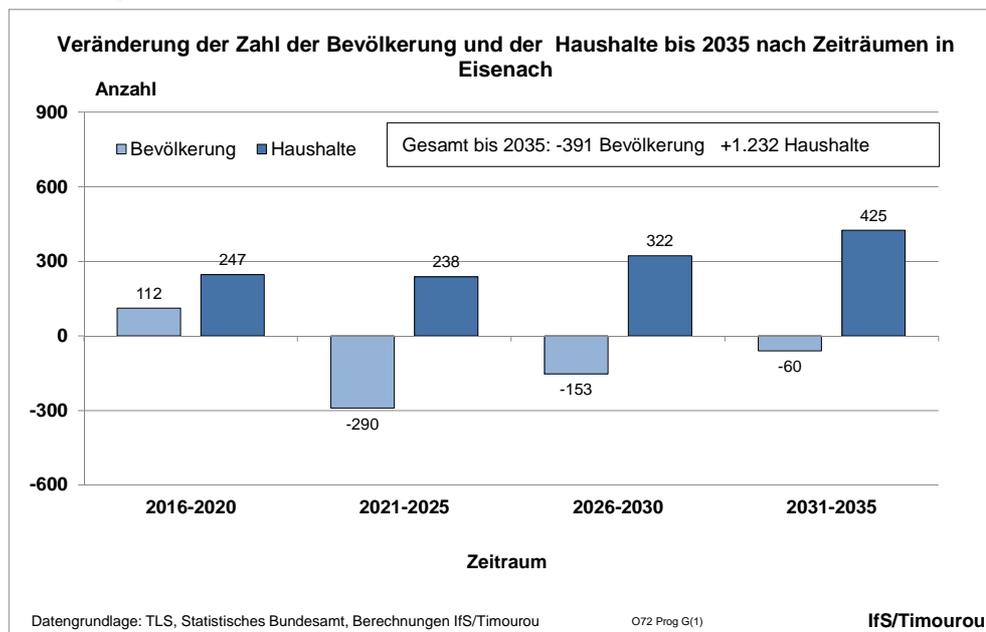


Abbildung 7.8

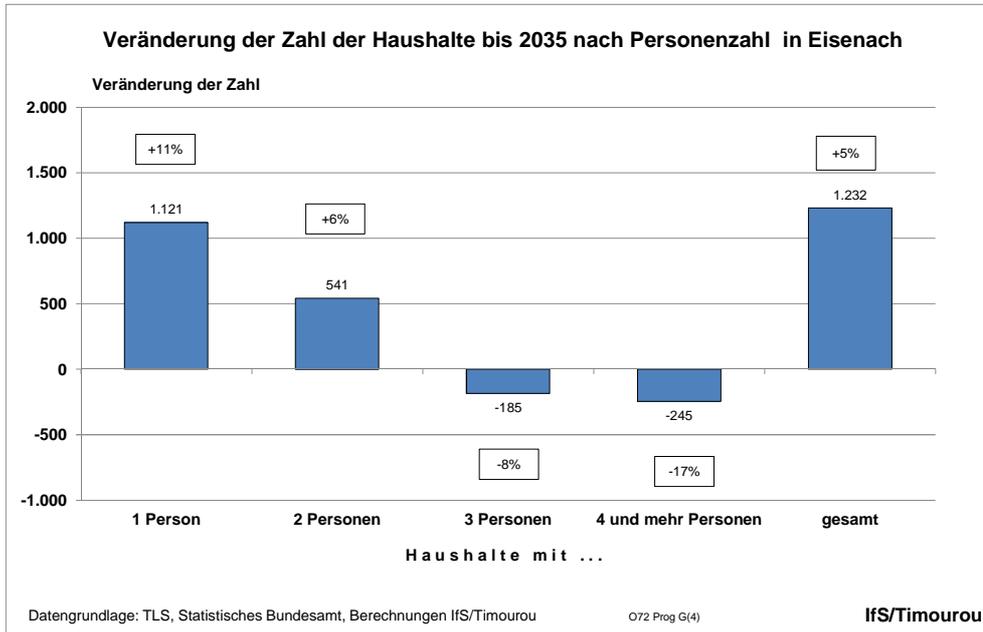


Abbildung 7.9 und Abbildung 7.10 zeigen die Veränderung der Haushaltsgrößen in einzelnen Zeitabschnitten bis 2035. Es wird deutlich, dass sich die Zunahme der Einpersonenhaushalte im Zeitverlauf beschleunigt. Der Zuwachs der Zweipersonenhaushalte schwächt sich dagegen ab. Der Rückgang der Dreipersonenhaushalte verstärkt sich zunächst und schwächt sich anschließend ab, während der Rückgang der Haushalte mit vier und mehr Personen tendenziell zunimmt.

Abbildung 7.9

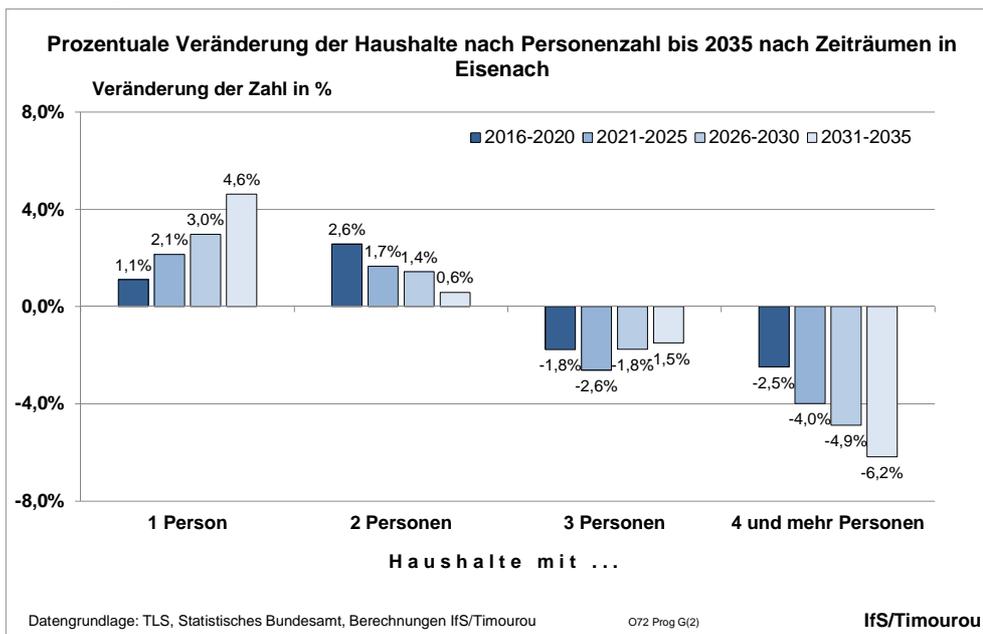
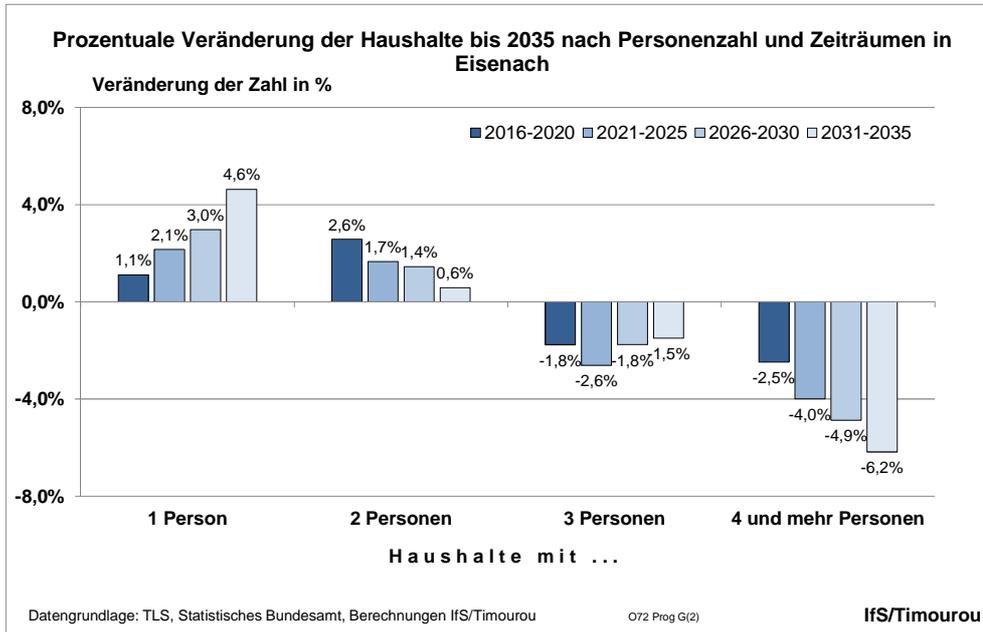


Abbildung 7.10



## 7.6 Methodisches Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose

Aufbauend auf der Haushaltsprognose wurde von IfS/Timourou eine Wohnungsbedarfsprognose für Eisenach für den Zeitraum 2016 bis 2035 erarbeitet.

Bei der Wohnungsbedarfsprognose wurden folgende Komponenten berücksichtigt:

- Veränderung der Zahl der Haushalte (Zusatzbedarf),
- Nachholbedarf/Mobilitätsreserve,
- Ersatzbedarf.

### Komponente 1: Veränderung der Zahl der Haushalte

Als Grundlage für den Bedarf aufgrund der Veränderung der Zahl der Haushalte von 2015 bis 2035 werden die Ergebnisse der Haushaltsprognose verwendet. Dabei wird davon ausgegangen, dass für zusätzliche Haushalte eine entsprechende Zahl zusätzlicher Wohnungen und bei einem Rückgang an Haushalten entsprechend weniger Wohnungen benötigt werden.

Die in der Haushaltsprognose errechnete Zahl von 1.232 zusätzlichen Haushalten bis 2035 führt demnach bei dieser Komponente zu einem entsprechenden zusätzlichen Wohnungsbedarf. Im Rahmen der Prognose wird geprüft, inwiefern zur Deckung des Bedarfs Neubau notwendig ist (Neubaubedarf) und welcher Anteil im vorhandenen Wohnungsbestand gedeckt werden kann.

### **Komponente 2: Nachholbedarf/Mobilitätsreserve**

Der Wohnungsleerstand in Eisenach betrug nach den Berechnungen in Kapitel 5 im Jahr 2015 6,7%, sodass zu diesem Zeitpunkt ein Überangebot an Wohnungen bzw. kein Nachholbedarf bei der Wohnungsversorgung bestand. Vielmehr lag der Leerstand deutlich über der Spanne von 2% bis 3%, die üblicherweise als notwendige Mobilitätsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt angesehen wird. Mit der Mobilitätsreserve sollen kurzzeitige Leerstände von Wohnungen gepuffert werden, die dadurch entstehen, dass sich beim Nutzerwechsel Aus- und Einzug nicht immer nahtlos aneinanderfügen lassen (aus terminlichen/vertraglichen Gründen der beteiligten Parteien oder weil Renovierungsarbeiten notwendig sind). Zusätzlich ist die Mobilitätsreserve aufgrund von Leerständen nötig, die aus umfangreicheren Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten resultieren. Auch wenn nicht alle der leer stehenden Wohnungen in einem vermietbaren Zustand sind, kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Leerstand in Eisenach als Mobilitätsreserve ausreichend ist und hier kein zusätzlicher Bedarf besteht.

### **Komponente 3: Ersatzbedarf**

Wie bereits in der Vergangenheit ist auch künftig damit zu rechnen, dass der vorhandene dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehende Wohnungsbestand durch Abgänge reduziert wird. Hierzu zählen klassische Komponenten wie Abrisse, Stilllegungen, Zusammenlegungen von Wohnungen, Umwidmungen in Gewerbe und die Zunahme von als Zweit- oder Ferienwohnungen genutzten Wohnungen. Bezogen auf Umwidmungen und die Veränderung der Zahl der Zweit- oder Ferienwohnungen wird allerdings davon ausgegangen, dass diese Komponenten in Eisenach so gut wie keine Rolle spielen.

Bei den Abgängen und Stilllegungen ist zu unterscheiden zwischen solchen, bei denen (u. a. im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost) Wohnungen ersatzlos rückgebaut werden, die auf Dauer nicht vermietbar bzw. nicht marktaktiv sind und für die kein Ersatz vorgesehen ist. Davon zu unterscheiden sind Wohnungen, die abgerissen werden und für die Ersatzwohnungsbau vorgesehen ist. In den letzten Jahren wurden in Eisenach in größerem Umfang überwiegend Wohnungen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost (ersatzlos)

abgerissen, andere Abrisse waren nach der Abgangsstatistik des TLS sehr selten und betrafen nur sehr wenige Wohnungen.

Künftig ist nach Angaben der großen Wohnungsunternehmen in Eisenach mit weiteren Abrissen größerer Wohnungsbestände zu rechnen, die im Zeitraum 2016 bis 2020 etwa 230 Wohnungen und im Zeitraum 2021 bis 2025 110 Wohnungen betreffen werden. Da es sich dabei jedoch im Wesentlichen um Wohnungen handelt, die auf Dauer nicht mehr vermietet werden können (nicht marktaktive Wohnungen) und bei denen auf den Abrissgrundstücken auch kein Ersatzwohnungsbau geplant ist, wird durch diese Maßnahmen Leerstand reduziert bzw. vermieden und es entsteht überwiegend kein Ersatzbedarf. Ähnliches gilt für künftig geplante Zusammenlegungen von Wohnungen (ca. 60 bis 70 Wohnungen bis 2025) und Stilllegungen von Wohnungen (zwischen 200 bis 300 Wohnungen bis 2025). Nur bei einem kleineren Teil der von den großen Wohnungsunternehmen geplanten Abrisse ist Ersatzwohnungsbau vorgesehen (ca. 60 Wohnungen bis 2025). Dies dürfte, wie die letzten Jahre gezeigt haben, auch für den übrigen Wohnungsbestand in der Hand vorwiegend privater Kleinrentner zutreffen. Insgesamt wird von einem Ersatzbedarf von 50 Wohnungen pro Fünfjahreszeitraum bzw. insgesamt 200 Wohnungen bis 2035 ausgegangen, was einen zurückhaltenden Ansatz darstellt.

## **7.7 Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose**

Auf Grundlage der drei Komponenten wurde der Wohnungsbedarf für die Jahre 2016 bis 2035 errechnet. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Berechnungen dargestellt.

Insgesamt beläuft sich der zusätzliche Wohnungsbedarf bis 2035 auf spitz berechnete 1.432 Wohnungen. Davon entfallen 1.232 der Wohnungen auf Bedarf durch zusätzliche Haushalte sowie 200 Wohnungen auf Ersatzbedarf.

Wie Abbildung 7.11 zeigt, wird sich der Umfang des zusätzlichen Wohnungsbedarfs zunächst von 2016 bis 2020 und von 2021 bis 2025 mit 297 und 288 Wohnungen auf ähnlichem Niveau bewegen. In den beiden Folgezeiträumen wird er auf 372 und 475 Wohnungen ansteigen. Der Anstieg resultiert aus dem sich beschleunigenden Anstieg der Zahl der Haushalte.

Abbildung 7.11

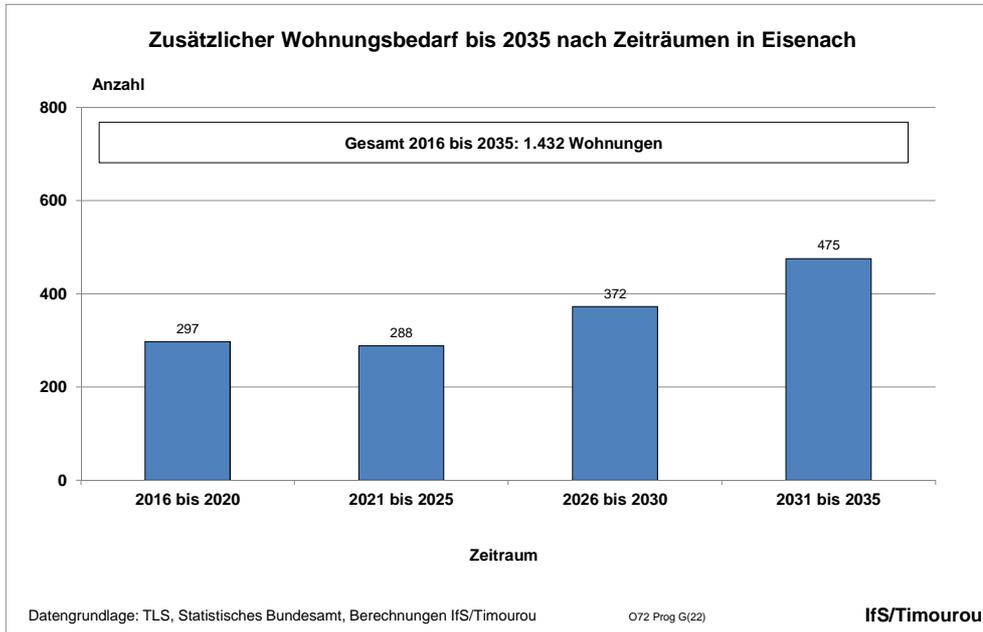


Tabelle 7.1 gibt einen Überblick über den zusätzlichen Wohnungsbedarf und seine Komponenten in den einzelnen Zeitabschnitten bis 2035 sowie zusätzlich die mögliche Art der Deckung des jeweiligen zusätzlichen Wohnungsbedarfs auf der Angebotsseite. Auf der Angebotsseite wurde bezogen auf den Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern die Fallkonstellation gewählt, dass dieser in Eisenach künftig etwa in gleicher Höhe wie in den vergangenen Jahren stattfindet. Pro Jahr wurde ein Neubau 25 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angesetzt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass in den einzelnen Zeitabschnitten zusätzliche Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern durch Neubau auch dann entstehen, wenn sich insgesamt für den gesamten Eisenacher Wohnungsmarkt rechnerisch kein zusätzlicher Wohnungsbedarf ergibt. Dies ist der Überlegung geschuldet, dass Wohnungsneubau aufgrund speziell nachgefragter und nicht durch ihn gedeckter Qualitäten auch dann stattfindet, wenn insgesamt ein Überangebot besteht. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um keine klassische Prognose der künftigen Neubautätigkeit in Eisenach handelt, sondern um eine angenommene wahrscheinliche Fallkonstellation, die der Verdeutlichung dient, wie sich der künftige Wohnungsbedarf (bei konstanter Neubautätigkeit etwa auf dem Niveau der letzten Jahre) auf den vorhandenen Wohnungsbestand auswirkt.

**Tabelle 7.1**

<b>Prognose des zusätzlichen Wohnungsbedarfs bis 2035</b>					
	Zeitraum				gesamt
	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2016 bis 2035
<b>Bedarfskomponenten</b>					
Veränderung der Zahl der Haushalte	247	238	322	425	1.232
Mobilitätsreserve (2%) gedeckt durch vorhandenen Leerstand	0	0	0	0	0
Ersatzbedarf (Reduzierung Wohnungsbestand durch Abgänge)	50	50	50	50	200
Veränderung Freizeit-Wohnungen, Untervermietung etc.	0	0	0	0	0
<b>Zusätzlicher Wohnungsbedarf gesamt</b>	<b>297</b>	<b>288</b>	<b>372</b>	<b>475</b>	<b>1.432</b>
davon neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH)*	125	125	125	125	500
davon neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH)*	150	150	150	150	600
davon Wohnungen im vorhandenen Bestand**	22	13	97	200	332
* Angenommene Fallkonstellation: künftiger konstanter Neubau etwa auf dem Niveau der letzten Jahre					
** Voraussetzung: Aktivierbarkeit von Leerstand für die Deckung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs					
Datengrundlage: TLS, Statistisches Bundesamt, Berechnungen IFS/Timourou					

Da in den Zeiträumen 2016 bis 2020 und 2021 bis 2025 nur ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 297 bzw. 288 Wohnungen besteht, aber (nach der oben beschriebenen Fallkonstellation) 125 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (25 Wohnungen pro Jahr) und 150 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu (30 Wohnungen pro Jahr) entstehen, wird dieser vor allem durch den Neubau gedeckt und wirkt sich im vorhandenen Wohnungsbestand nur relativ wenig aus (22 bzw. 13 Wohnungen) aus. Von 2026 bis 2030 und 2031 bis 2035 steigt der Wohnungsbedarf (372 bzw. 475 Wohnungen) und ist spürbar höher als der Neubau (jeweils 275 Wohnungen), sodass der übrige Teil des zusätzlichen Wohnungsbedarfs im vorhandenen Bestand gedeckt wird (97 bzw. 200 Wohnungen) und sich dort entsprechend leerstandsmindernd auswirkt.

In Tabelle 7.2 ist die Entwicklung des Wohnungsleerstands in Eisenach bis 2035 für die oben beschriebene Fallkonstellation einer konstanten Neubautätigkeit etwa auf dem Niveau der letzten Jahre dargestellt. Bis 2020 verringert sich der Leerstand gegenüber dem Jahr 2015 von 1.581 auf 1.089 Wohnungen im Wesentlichen aufgrund der von großen Wohnungsunternehmen geplanten Abrisse und Stilllegungen (230 Wohnungen bzw. 180 Wohnungen, siehe oben). Auch in den folgenden Zeiträumen wird der Leerstand weiter zurückgehen, weil vor allem im Zeitraum 2021 bis 2025 noch weitere Abrisse und Stilllegungen stattfinden werden und ab 2026 der Wohnungsbedarf zunehmend im vorhandenen Wohnungsbestand gedeckt wird. Der Leerstand sinkt bis 2025 auf 856 Wohnungen, bis 2030 auf 729 Wohnungen und bis 2035 auf 529 Wohnungen.

**Tabelle 7.2**

<b>Entwicklung des Leerstands bis 2035 (bei künftig konstanter Neubautätigkeit auf Niveau der letzten Jahre)</b>					
<b>Komponenten der Leerstandsveränderung</b>	<b>Zeitraum</b>				
	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	
Deckung zusätzlichen Wohnungsbedarfs im vorhandenen Bestand*	22	13	97	200	
Abriss überwiegend nicht marktaktiver Wohnungen	230	110	20	0	
Stilllegung überwiegend nicht marktaktiver Wohnungen	180	100	5	0	
Zusammenlegung (für Vermietbarkeit)	60	10	5	0	
gesamt	492	233	127	200	
<b>Leerstand im Jahr</b>	<b>Jahr</b>				
	2015	2020	2025	2030	2035
Anzahl leerstehender Wohnungen (Ende des Jahres)	1.581	1.089	856	729	529
* unter der Voraussetzung konstanten Neubaus an EZFH/MFH auf Niveau der letzten Jahre sowie der Aktivierbarkeit von Leerstand für die Deckung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs					

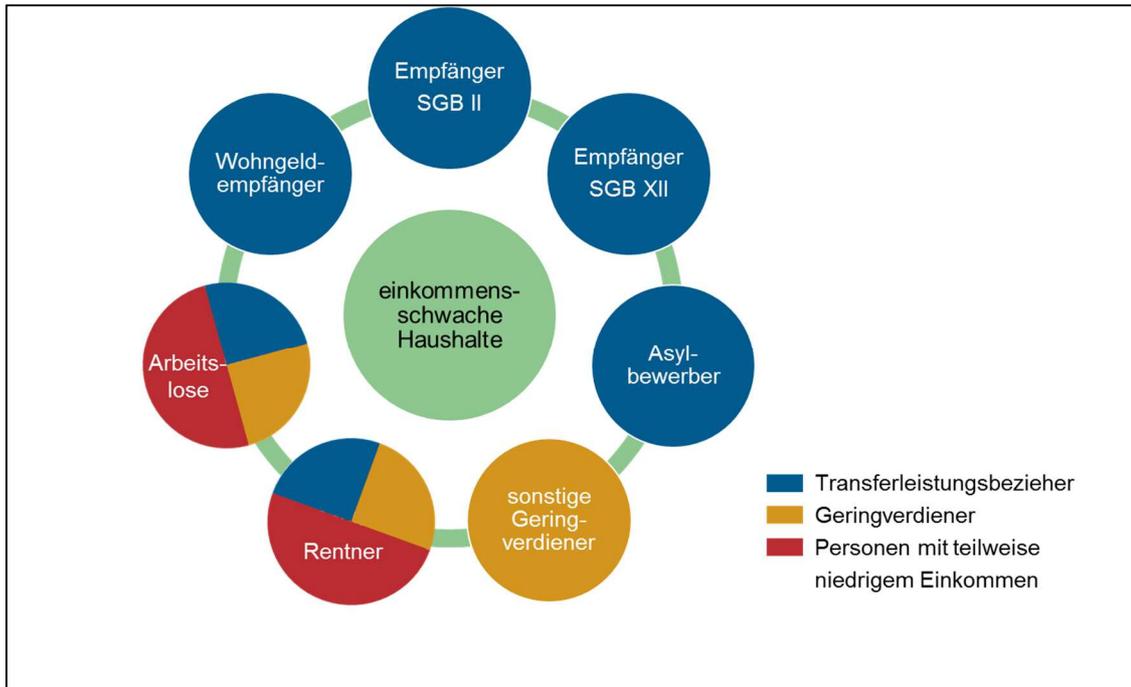
## **8. Handlungsfeld Wohnen für einkommensschwache Haushalte**

Auch wenn der Eisenacher Wohnungsmarkt derzeit nicht als angespannt bezeichnet werden kann und es ein großes Angebot an preiswerten Wohnungen gibt, bleibt die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte eine wichtige Zielgruppe kommunaler Wohnungspolitik. Ziel dieses Kapitels ist eine Einschätzung über die zukünftige Versorgung sozialer Gruppen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind: Wird die aktuelle Situation langfristig so bleiben oder sind andere Entwicklungen zu erwarten? Welche Handlungsansätze sind wohnungspolitisch geboten?

### **8.1 Nachfragegruppen des preiswerten Wohnens**

Einkommensschwache Haushalte stellen eine heterogene Gruppe dar, deren Gemeinsamkeit zwar in einer hohen Sensibilität gegenüber (Miet-) Preiserhöhungen liegt, die darüber hinaus aber unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche an den Wohnraum haben (Abbildung 8.1). Die Gruppen unterscheiden sich vor allem durch die Einkommensquelle(n), die Einkommenshöhe und die Frage, ob sie Transferleistungen erhalten oder nicht. So beziehen Leistungsempfänger nach SGB II und SGB XII sowie Wohngeldempfänger und Asylbewerber aufgrund eines geringen Einkommens Transferleistungen. Über ein niedriges Einkommen verfügen auch die sonstigen Geringverdiener, das allerdings gerade so hoch ist, dass sie keinen Anspruch auf Transferleistungen haben.

Abbildung 8.1: Einkommensschwache Haushalte



Darstellung: IfS/Timourou

Bei einigen Gruppen, wie Rentnern und Arbeitslosen, ist nicht jeder Haushalt einkommensschwach. Aus dieser Vielseitigkeit heraus werden im Folgenden unterschiedliche Gruppen der einkommensschwachen Haushalte und deren Besonderheiten bezüglich der Wohnungsnachfrage betrachtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es teilweise Überschneidungen bei den Nachfragegruppen gibt.

### Infobox: Rechtliche Grundlagen zur Abgrenzung einiger Nachfragegruppen

Die Frage nach der Anzahl einkommensschwacher Haushalte ist nicht nur aufgrund der oftmals fehlenden Daten zur Einkommensverteilung schwierig zu beantworten. Hinzu kommen zahlreiche Begriffe der Sozialgesetzgebung, wie zum Beispiel "nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte" oder "nicht Leistungsberechtigte", die es auseinanderzuhalten gilt. Denn in Bezug auf den Wohnungsmarkt unterscheiden sich die Ansprüche an den Wohnraum der Nachfragegruppen teilweise deutlich voneinander.

Zu den *Arbeitslosen* zählen Beschäftigungslose und arbeitslose Arbeitssuchende. Arbeitslos Gemeldete beziehen in der Anfangsphase das Arbeitslosengeld I. Dieses ist als eine Lohnersatzleistung zu bewerten, die anstelle des ausfallenden Arbeitsentgeltes gezahlt wird. Mit der Zahlung gehen keine rechtlichen Auflagen bezüglich des Wohnraums einher,

aufgrund der meist geringen Höhe des Betrages wird in der Regel häufig preiswerter Wohnraum nachgefragt. Als Ergänzung zu dem Arbeitslosengeld oder nach Ablauf der Zahlung des Arbeitslosengeldes I wird das Arbeitslosengeld II gezahlt.

Die *Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)* wird in Deutschland unterteilt in das Arbeitslosengeld II und in das Sozialgeld. Während erwerbsfähige Leistungsberechtigte – worunter sowohl Arbeitslose als auch erwerbstätige Personen fallen, die eine Ergänzung zu ihrem Einkommen und Vermögen benötigen – Arbeitslosengeld II erhalten, beziehen nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte, wie zum Beispiel Kinder, das Sozialgeld. Personen, die gemeinsam wirtschaften, bilden sogenannte Bedarfsgemeinschaften, in denen je nach Typ ausschließlich oder teilweise Leistungsempfänger wohnen. Somit sind die Bedarfsgemeinschaften und nicht die Leistungsempfänger die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum. Die Höhe der gezahlten Leistungen orientiert sich an dem Bedarf, welcher zur Sicherung des Lebensunterhaltes notwendig ist.

Nach dem *SGB XII* werden Sozialhilfeleistungen gezahlt, worunter die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie die Hilfe zum Lebensunterhalt zählen. Auch hier handelt es sich um Bedarfsgemeinschaften.

Nach § 22 SGB II werden für Bedarfsgemeinschaften die *Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU)* übernommen, soweit diese angemessen sind. Diese Übernahme ist Teil der sozialen Grundsicherung und soll für diese Haushalte die Wohnraumversorgung sichern.

Neben der Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung dient auch das *Wohngeld* zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte, indem ein Mietzuschuss gezahlt wird.

### 8.1.1 Arbeitslose

In Eisenach waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2016 durchschnittlich 1.692 Arbeitslose gemeldet,<sup>20</sup> was einer Arbeitslosenquote<sup>21</sup> von 7,7% entspricht. Unterlag sowohl die Anzahl als auch die Quote von 2011 bis 2013 nur leichten Schwankungen, so zeichnete sich bis 2015 ein stärkerer Rückgang ab, 2016 liegt ein ähnliches Niveau wie 2015 vor. Werden die unterschiedlichen Teilgruppen der Arbeitslosen betrachtet, so ergibt

---

<sup>20</sup> Darunter werden 1.246 Arbeitslose dem Rechtskreis SGB II zugezählt und die restlichen dem Rechtskreis SGB III.

<sup>21</sup> Die Arbeitslosenquote bezieht sich auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt.

sich ein differenziertes Bild: Mit einem Anteil von 70% ist der Großteil der Arbeitslosen in Eisenach im Alter von 25 bis unter 55 Jahren. Im Vergleich zu den Vorjahren sank sowohl die absolute Zahl als auch der Anteil dieser Altersgruppe kontinuierlich. Diese Entwicklung ist für Thüringen typisch. Die Anzahl der *jugendlichen Arbeitslosen* (15- bis unter 25-Jährige) und der älteren Erwachsenen (55- bis unter 65-Jährige) nimmt zwar einen geringeren Stellenwert ein und absolut zeichnet sich insbesondere bei den Jugendlichen ein Rückgang ab, doch die Arbeitslosenquoten liegen derzeit mit 8,4% bei den jüngeren und 8,3% bei den älteren Personen über dem städtischen Gesamtdurchschnitt. Während die Quote der über 55-Jährigen kontinuierlich über dem städtischen Durchschnitt lag, änderte sich bei den unter 25-Jährigen dieses Verhältnis im Jahr 2014 erstmals, denn zuvor lag die Betroffenheit dieser Gruppe rund 0,5% unter dem städtischen Durchschnitt. Auffällig dabei ist, dass sich in allen Vergleichsregionen die Situation der jugendlichen Arbeitslosen schlechter entwickelt hat als die der Arbeitslosen aller Altersgruppen. Insbesondere in Gera und Suhl liegen die Arbeitslosenquoten der Jugendlichen deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau. Inwieweit es sich dabei um eine Trendwende handelt, muss beobachtet werden.

Darüber hinaus sind zwei weitere Aspekte in der Arbeitslosenstatistik auffällig. So lag zum einen der Anteil der *Langzeitarbeitslosen* an allen Arbeitslosen im Jahr 2015 mit 34% auf einem nennenswert hohen Niveau und darüber hinaus ist sowohl die absolute Zahl als auch der Anteil gegenüber 2011 angestiegen. Demgegenüber ist in Thüringen insgesamt der Anteil auf einem gleichen Niveau geblieben, die absolute Zahl hat abgenommen. Zum Zweiten nahmen in Eisenach die Anzahl und der Anteil *arbeitsloser Ausländer* zu. Dieser Anstieg kann einerseits mit einer Zunahme der Anzahl der Ausländer zusammenhängen oder aber auch mit einer steigenden Betroffenheit. Im Fall von Eisenach liegt als Ursache der erstgenannte Aspekt nahe, denn während die Anzahl der Ausländer deutlich angestiegen ist, nahm der Anteil der arbeitslosen Ausländer an der Zahl der Ausländer beziehungsweise der Grad der Betroffenheit von 10% auf 6% ab.<sup>22</sup>

Ein Teil der Arbeitslosen verfügt über geringe Einkommen und ist auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Dies trifft besonders auf die Gruppe der Langzeitarbeitslosen sowie über 55-Jährigen zu. Ein weiterer Teil ist allerdings nur temporär arbeitslos oder bezieht ein höheres Arbeitslosengeld aufgrund eines zuvor höheren Einkommens und verbleibt in seiner bisherigen nicht notwendigerweise preiswerten Wohnung.

---

<sup>22</sup> In der amtlichen Statistik wird die Bevölkerung nach Deutsche und Ausländer differenziert. Unter Ausländer zählen zum Beispiel aus der EU zugezogene Personen und auch Flüchtlinge. Arbeitslose Flüchtlinge erhalten jedoch in der Regel Leistungen nach SGB II. Aus diesem Grund wurde für eine Überschlagsrechnung die Anzahl der Ausländer abzüglich der nicht aus Europa kommenden Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz der Anzahl der arbeitslosen Ausländer gegenübergestellt.

### **8.1.2 Leistungsempfänger nach SGB II**

In Eisenach wurden 2015 im Jahresdurchschnitt 2.253 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II erfasst, was einem Anteil von 10,0% an allen Haushalten entspricht. Die Zahl der betroffenen Personen lag bei 3.931, was einem Anteil an allen Einwohnern von 9,3% entspricht. Sowohl die Anzahl der Personen als auch der Bedarfsgemeinschaften sind gegenüber 2011 gleichermaßen um 16% kontinuierlich gesunken. Diese Jahresdurchschnittswerte unterliegen innerjährlichen Schwankungen und sind traditionell im Winter am höchsten. Zum Jahresende 2015 setzte jedoch eine neue Entwicklung ein, die sich 2016 fortsetzte, nämlich ein leichter Anstieg der Zahl der Bedarfsgemeinschaften und eine stärkere Zunahme der Zahl der Personen, was zu einem Anstieg der durchschnittlichen Größe der Bedarfsgemeinschaften von 1,7 auf 2,0 Personen führt. Dahinter stehen zum einen eine weiterhin rückläufige Anzahl der "klassischen" Bedarfsgemeinschaften und zum anderen eine starke Zunahme anerkannter Asylbewerber, die zum größten Teil Leistungsempfänger nach SGB II sind (siehe Kapitel 9). Flüchtlingshaushalte sind in der Regel größere Wohnhaushalte, sodass eine zusätzliche Nachfrage nach größeren Wohnungen mit mehr Räumen entsteht. Demgegenüber wohnt der Großteil der Leistungsbezieher, die keinen Fluchthintergrund haben, allein in einer Bedarfsgemeinschaft, gefolgt von Zweipersonenhaushalten. Entsprechend liegt der Schwerpunkt der Wohnungsnachfrage dieser Gruppe auf kleineren Wohnungen.

Eine Besonderheit der Bedarfsgemeinschaften ist, dass ihre Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) vollständig übernommen werden, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit wird durch ein schlüssiges Konzept ermittelt, aus dem Obergrenzen der maximalen Miethöhe abgeleitet werden. Wesentlich ist, dass bei steigenden Marktmieten auch die Obergrenzen angepasst werden müssen und die Versorgung dieser Haushalte sichergestellt sein muss. Sie haben damit einen Vorteil gegenüber anderen Geringverdienern ohne Transferleistungen.

### **8.1.3 Wohngeldempfänger**

Nach Angaben des TLS bezogen Ende 2015 in Eisenach 367 Haushalte Wohngeld. Die sogenannten reinen Wohngeldhaushalte<sup>23</sup> wohnen in Eisenach in rund 98% der Fälle zur

---

<sup>23</sup> Bei reinen Wohngeldhaushalten ist der gesamte Haushalt wohngeldberechtigt, während bei sogenannten wohngeldrechtlichen Teilhaushalten neben einem wohngeldberechtigten Teil der Familienmitglieder andere Familienmitglieder vom Wohngeld ausgeschlossen sind. In Eisenach ist der Großteil ein reiner Wohngeldhaushalt und 2015 waren nur sieben wohngeldrechtliche Teilhaushalte registriert.

Miete und erhalten einen Mietzuschuss, 2% sind Eigentümer und erhalten einen Lastenzuschuss. Gegenüber 2011 ist die Zahl der Wohngeldempfänger um 58% gesunken. Bezogen auf die Wohnsituation der Mieter lassen sich aus der Wohngeldstatistik drei Feststellungen treffen:

- So verfügen Wohngeldempfänger in den letzten Jahren durchschnittlich über rund 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche, was im Vergleich zu allen Mietern in Eisenach einem geringeren Wohnflächenkonsum entspricht.
- Im Monat liegt die Miete der Empfänger bei durchschnittlich 354 € (2015), was gegenüber 2011 mit 329 € einem Anstieg um 8% entspricht.
- 2015 lag der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch bei insgesamt 82 €, wonach sich seit 2011 ein kontinuierlicher Rückgang ausgehend von rund 95 € abzeichnet.

Die Höhe des monatlichen Wohngeldanspruches richtet sich beim Mietzuschuss nach dem Niveau der Miete und des Einkommens. Da in Eisenach in den letzten Jahren der Wohngeldanspruch rückläufig war, sind theoretisch zwei Erklärungsansätze möglich: Zum einen kann sich die Situation der Wohngeldempfänger selbst verbessert haben, indem das Einkommen stärker angestiegen ist als die Mietpreise. Andererseits kann sich die Zusammensetzung der Wohngeldempfänger geändert haben, indem das Einkommen zu gering ist und SGB II anstatt Wohngeld gezahlt wird oder indem das Einkommen im Verhältnis zur Miete zu hoch ist und kein Anspruch auf Wohngeld mehr besteht. Welche Faktoren letztendlich in Eisenach ausschlaggebend sind, kann anhand der Datenlage nicht beurteilt werden. Mit der Novellierung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2016 ist jedoch mit einer erneuten Zunahme der Wohngeldempfänger zu rechnen. Ursache dafür ist das Heraufsetzen der Bemessungsgrundlage, sodass nicht nur mehr Wohngeld empfangen werden kann, sondern auch zunehmend Haushalte mit etwas mehr Einkommen in den Geltungsbereich fallen. Aktuelle Daten der Stadt Eisenach bestätigen dies, denn nach Jahren des Rückgangs wurde von 2015 bis 2016 wieder ein Anstieg der Wohngeldempfänger registriert (+49%).

#### **8.1.4 Leistungsempfänger nach SGB XII**

Das Thema Altersarmut rückte in den letzten Jahren in Deutschland zunehmend in das Blickfeld der Politiker, Wissenschaftler, Journalisten und auch Wohnungsunternehmen. Mit Altersarmut wird genau genommen stets "Armutgefährdung" bezeichnet, da die empirische Basis für die Abschätzungen nur das Einkommen, nicht jedoch die Vermögensverhältnisse sind. Als armutsgefährdet wird jemand bezeichnet, dessen Einkommen unterhalb von

60% des durchschnittlichen Nettoäquivalenzeinkommens liegt. Solche Berechnungen liegen für Eisenach nicht vor, weswegen übergeordnete Statistiken auf Eisenach angewendet werden, um so zumindest eine Größenordnung abschätzen zu können. In einer aktuellen Untersuchung<sup>24</sup> wurde festgestellt, dass die Gruppe von Städten mit entspannten Wohnungsmärkten in strukturschwächeren Regionen – zu denen derzeit auch Eisenach gehört – bereits aktuell eine hohe Armutsrisikoquote bei Senioren von 17% (Bundesdurchschnitt 14,5%) aufweisen. Bezogen auf Eisenach wären dies rund 1.800 (2015) armutsgefährdete Senioren. Der Großteil der armutsgefährdeten Senioren lebt in Einpersonenhaushalten. Den Ergebnissen des Mikrozensus nach verfügten im Jahr 2015 in Thüringen Haushalte mit dem Haupteinkommensbezieher im Alter von 65 bis unter 85 Jahren zu rund einem Drittel über weniger als 1.300 € und der Großteil mit 61% über 1.300 bis 2.600 €. Inwieweit die Situation in Eisenach davon abweicht, kann mit statistischen Daten nicht belegt werden.

Zukünftig muss von einer Erhöhung des Armutsrisikos ausgegangen werden, denn die Alterskohorte der aktuell 45- bis 65-Jährigen – und damit der zukünftigen Senioren – weist größere Anteile an temporärer Arbeitslosigkeit und geringfügiger Beschäftigung auf als die aktuelle Seniorengeneration. Damit konnten Teile dieser Gruppe zu wenig private Altersvorsorge betreiben und zu wenig Rentenentgeltpunkte sammeln sowie relativ wenig Vermögen aufbauen. Zugleich wird zukünftig das Rentenniveau sinken, sodass insgesamt mit Renteneintritt die Armutsgefährdung steigt. In den beschriebenen Regionen wird ein Anstieg der Armutsrisikoquote bis 2030 auf 24% geschätzt. Den Ergebnissen der 1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung nach wird in der Stadt Eisenach die Anzahl der Senioren auf 12.209 Personen ansteigen, wovon demnach fast 3.000 Senioren armutsgefährdet sein können.

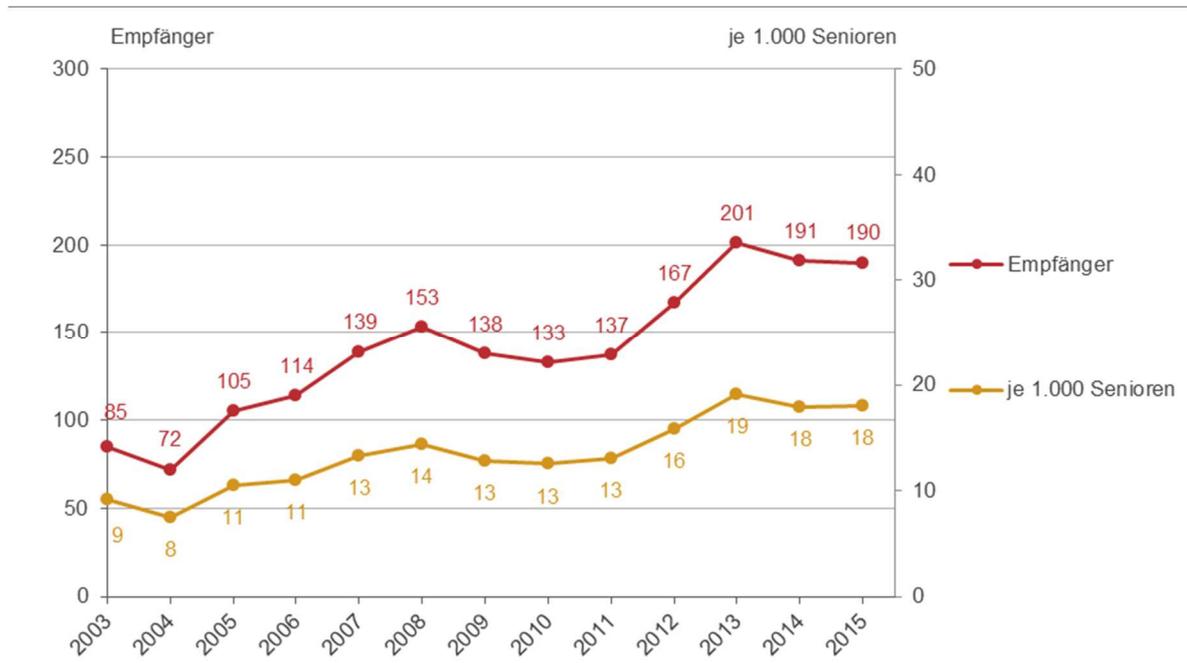
Für die soziale Absicherung dieser Haushalte gibt es nach SGB XII die *Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung*. In Eisenach beziehen aktuell 190 Senioren Grundsicherung im Alter, was 4 Personen je 1.000 Einwohner und 18 Personen je 1.000 Senioren entspricht (Abbildung 8.2). Seit 2013 liegen beide Werte auf einem annähernd konstanten Niveau. Unter der Annahme, dass die Altersstruktur der leistungsbeziehenden Senioren der Altersstruktur aller Senioren ungefähr entspricht, ist ein Großteil der Leistungsbezieher unter 80 Jahre alt, sodass in den nächsten 15 Jahren mit der Alterung eine Zunahme der Leistungsbezieher zu erwarten ist.

---

<sup>24</sup> Siehe ausführlich: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) "Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte", Bonn 2015.

Bei den Leistungsbeziehern von Grundsicherung im Alter handelt es sich ebenfalls um Bedarfsgemeinschaften, denen die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zusteht; für sie gelten die gleichen Richtlinien wie für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Der Anstieg der Altersarmut resultiert also zum einen aus bereits armutsgefährdeten Haushalten, die in das Rentenalter eintreten und zum anderen aus Haushalten, die erst mit dem Eintritt in das Rentenalter armutsgefährdet werden. Für den Wohnungsmarkt ist dies ein wichtiger Unterschied, denn bei ersteren wechseln die Leistungsbezieher nur den Leistungsbezugsbereich von SGB II nach SGB XII, in beiden Fällen muss die Wohnung gleich angemessen sein, das heißt eine Änderung der Wohnsituation ist nicht erforderlich. Bei den anderen Fällen kann die bisherige Wohnsituation unter Umständen nicht den Angemessenheitskriterien entsprechen, sodass eine Anpassung der Wohnsituation erforderlich wird. Darüber hinaus können Ereignisse im weiteren Lebenslauf, wie zum Beispiel der Tod des Partners und damit einhergehenden Einkommensverluste, dazu führen, dass die derzeitige Wohnsituation nicht (mehr) den Angemessenheitskriterien entspricht. Dann setzt eine Einzelfallprüfung ein und unter Umständen muss die Wohnsituation angepasst werden. In Abhängigkeit von der vorherigen Wohnsituation kann dies zu einer zusätzlichen Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen führen, während gleichzeitig größerer Wohnraum frei wird.

**Abbildung 8.2: Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung**



Datengrundlage: TLS

Darstellung: IfS/Timourou

### 8.1.5 Ausländer und Asylbewerber

Häufig verfügen *Ausländer* im Durchschnitt über ein geringeres Einkommen, zudem sind sie mit einer höheren Wahrscheinlichkeit von Arbeitslosigkeit betroffen als Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit. Somit stellen sie eine wichtige Nachfragegruppe von preiswertem beziehungsweise im Sinne der KdU-Richtlinie angemessenem Wohnraum dar. Nach Angaben des TLS leben derzeit 2.344 Ausländer in Eisenach (2015).

In den vergangenen Jahren ist über den Zuzug die Zahl der Ausländer in Eisenach angestiegen und mit der aktuellen Flüchtlingssituation stieg zudem die Zahl der *Flüchtlinge* als einer Teilgruppe der Ausländer. Asylbewerber erhalten Regelleistungen im Sinne des Asylbewerberleistungsgesetzes und in Eisenach ist die Zahl von 59 Personen im Jahr 2011 auf 536 Personen im Jahr 2015 stark angestiegen. Im Unterschied zu den Asylbewerbern und abgelehnten Asylbewerbern erhalten Flüchtlinge mit Aufenthaltsgenehmigung die Freizügigkeit und können innerhalb von Thüringen und somit Eisenach den Wohnstandort selbst wählen. Am 11.04.2017 wohnten 429 anerkannte Flüchtlinge in Eisenach. Inwieweit in Zukunft weitere Asylbewerber nach Deutschland flüchten und in Eisenach unterkommen und wie innerhalb von Deutschland die anerkannten Flüchtlinge weiter wandern, kann nur mit erheblichem Aufwand und hoher Unsicherheit geschätzt werden. Im Wesentlichen hängen die Entwicklungen von der Situation in den Herkunftsgebieten, der Verweildauer und der Integration in Eisenach sowie von sozialen Netzwerken und Arbeitsplatzangeboten in Eisenach und anderen deutschen Gemeinden ab. Für einen Umzug in ein anderes Bundesland kommt für die anerkannten Flüchtlinge die Wohnsitzauflage erschwerend hinzu.<sup>25</sup>

Ausländer und darunter Flüchtlinge bilden mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Kindern und jungen Erwachsenen öfter größere Haushalte und fragen somit häufiger größere Wohnungen nach als Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit. Teilweise werden Leistungsbezieher nach SGB II auf angemessenen Wohnraum im Sinne der KdU-Richtlinie angewiesen sein. Über die Einkommens- und Wohnsituation von Ausländern und darunter (anerkannten) Flüchtlinge liegen für Eisenach keine gesonderten Daten und Informationen vor.

---

<sup>25</sup> Weitere und ausführlichere Information zum Thema Flüchtlinge am Wohnungsmarkt befinden sich im gleichnamigen Handlungsfeld in Kapitel 9.

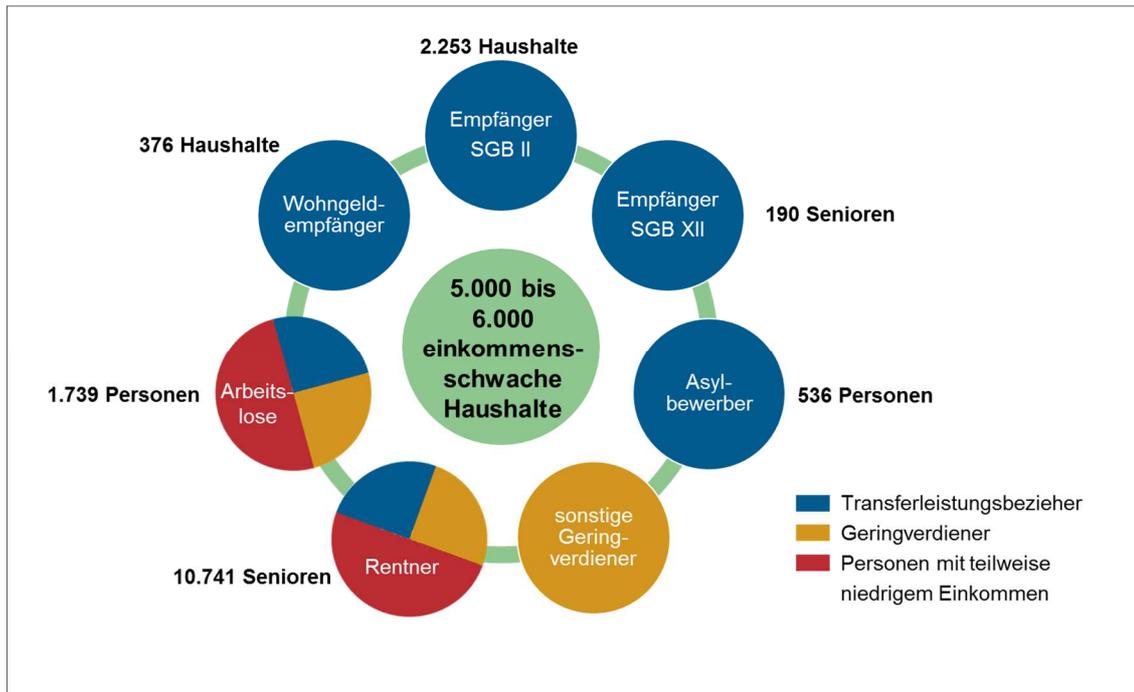
## 8.2 Schätzung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen

Um eine Größenordnung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen abschätzen zu können, sind Kenntnisse über die aufgeführten Nachfragegruppen notwendig und auch über die jeweiligen Einkommensstrukturen. Zum Einkommen erfolgen jedoch die meisten Datenerhebungen und Berechnungen nur auf überregionaler Ebene. Gleichzeitig ist in Bezug auf die Frage nach dem Bedarf an preiswerten Wohnungen nicht nur die Einkommenshöhe, sondern auch die Relation zum Mietpreisniveau relevant. Auch hier liegen die Daten nur auf überregionaler Ebene vor. Den Ergebnissen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) nach lag 2013 die Mietbelastungsquote der Thüringer Haushalte im Durchschnitt bei 27%. Arbeitslose sind mit 40% und Rentner mit 34% von einer überdurchschnittlich hohen Quote betroffen.

Letztendlich können Aussagen über das Ausmaß der Nachfrage nach preiswerten Wohnungen aufgrund der mangelhaften Datenlage nicht auf exakten Berechnungen basieren. Vielmehr erfolgt eine Schätzung unter Verwendung der dargestellten Kenntnisse zu den einzelnen Zielgruppen, weiterhin fließen Erfahrungen und Kenntnisse aus anderen Gemeinden ein. Aus gutachterlicher Sicht folgt die in der Abbildung 8.3 dargestellte Zuordnung.

Für die einzelnen Nachfragegruppen liegen recht unterschiedliche Bezugsgrößen (Haushalte oder Personen) vor und die Anzahl der einkommensschwachen Arbeitslosen und Rentner sowie vor allem der Geringverdiener kann nur geschätzt werden. Zudem gibt es – wie oben bereits erwähnt – Überschneidungen der Gruppen untereinander. Im Ergebnis kann für Eisenach von rund 5.000 bis 6.000 einkommensschwachen Haushalten ausgegangen werden, entsprechend ist ungefähr jeder vierte Haushalt in Eisenach auf preiswerten Wohnraum angewiesen (Abbildung 8.3).

Abbildung 8.3: Schätzung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen\*



\* die dargestellten Werte beziehen sich auf das Jahr 2015

Darstellung/Berechnung: IfS/Timourou

Wie sich die Zahl der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum zukünftig entwickeln wird, ist nicht sicher prognostizierbar. Da es sich um einkommensschwache Haushalte handelt, hängt ihre Entwicklung von der Einkommensentwicklung ab und diese wiederum von zahlreichen ökonomischen Faktoren, die kaum langfristig abschätzbar sind. Hat sich in den letzten Jahren die Arbeitsmarktsituation mit einem Anstieg des Arbeitsplatzbesatzes, einem Rückgang der Arbeitslosenquote und auch der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II verbessert, so sollte der Anstieg der Langzeitarbeitslosen weiter beobachtet werden. Auch bei der Gruppe der Senioren ist mit einer Zunahme der Altersarmut zu rechnen. Die Zahl der einkommensschwächeren Haushalte könnte sich auch durch den Zuzug, insbesondere aus dem Ausland, etwas erhöhen. In der Summe dürfte sich in den nächsten Jahren die Zahl der einkommensschwachen Haushalte nur geringfügig ändern.

Die hohe Bedeutung der Automobilindustrie für den Eisenacher Arbeitsmarkt ist in guten Konjunkturzeiten ein Vorteil, in Krisenzeiten hingegen besonders dramatisch. Dieses Risiko lässt sich nicht in die Nachfrageschätzung einbeziehen, da zum einen das quantitative Ausmaß nicht wirklich bestimmt werden kann. Zum anderen sind die Auswirkungen nicht eindeutig. So führen zum Beispiel umfangreiche Entlassungen zu einem Anstieg der Arbeitslosenzahlen und damit mittelfristig zu einer Zunahme der einkommensschwachen Haushalte, sodass mehr preiswerter Wohnraum benötigt würde. Zum anderen kann es aber auch

zu einer verstärkten Abwanderung der Arbeitslosen kommen, infolgedessen sogar mit zunehmenden Leerständen gerechnet werden müsste.

### **8.3 Preiswerte Wohnungsangebote**

Der Eisenacher Mietwohnungsmarkt lässt sich in vier Marktsegmente gliedern (siehe Kapitel 6). Zieht man für die Betrachtung das untere und Teile des unteren/mittleren Marktsegmentes mit Mieten bis ca. 5,20 €/m<sup>2</sup> nettokalt heran, so gehörten im Jahr 2016 26% der Angebotsmieten, 28% der Neuvertragsmieten<sup>26</sup> und 77% der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen zu diesem Bereich.<sup>27</sup> Damit ist grundsätzlich die Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Eisenach gewährleistet, in der Neuvermietung wird das Angebot jedoch zunehmend knapper. Diesen Prozess verdeutlicht auch die Zeitreihe der Angebotsmieten seit 2012: So nahm der Anteil an Mieten unter 5,20 €/m<sup>2</sup> an allen Angebotsmieten von 60% (2012) über 45% (2013), 40% (2014) und 34% (2015) kontinuierlich ab. Bei weiteren Rückgängen dürfte das preiswerte Wohnungsangebot knapp werden.

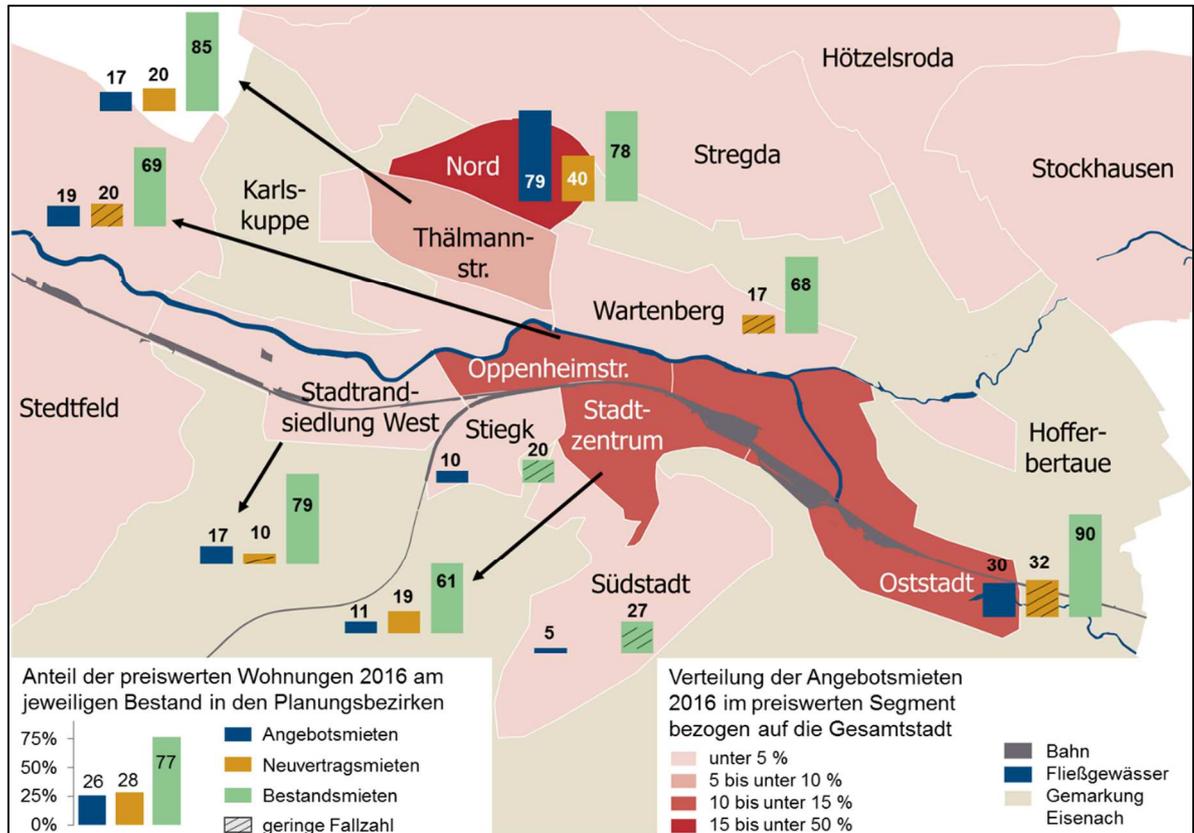
Die räumliche Verteilung der preiswerten Wohnungsangebote hat sich in Eisenach allerdings kaum verändert. Wie in Abbildung 8.4 dargestellt, liegt fast die Hälfte der preiswerten Wohnungen in Eisenach-Nord. Des Weiteren können einkommensschwache Haushalte in der Oststadt, im Gebiet Oppenheimstraße und im Stadtzentrum mit preiswertem Wohnraum versorgt werden, wobei das Stadtzentrum eine abnehmende Rolle spielt. Welche Bedeutung das preiswerte Segment innerhalb eines Planungsbezirkes hat, wird mit den jeweiligen Balken in der Abbildung 8.4 verdeutlicht. Indem vor allem Bestände des industriellen Geschosswohnungsbaus preiswert vermietet werden und diese sich wiederum überwiegend im Besitz der Wohnungsunternehmen befinden, liegt der Anteil bei den Bestands- und auch Neuvertragsmieten der Wohnungsunternehmen generell deutlich höher als bei den Angebotsmieten aller Anbieter. Insgesamt zeigt sich eine Dominanz des preiswerten Marktsegmentes in Nord, größere Anteile weisen auch die Oststadt sowie mit Abstrichen die Planungsbezirke Thälmannstraße und Oppenheimstraße auf.

---

<sup>26</sup> Zu den Neuvertragsmieten zählen in diesem Kontext Mietverträge, die 2016 abgeschlossen wurden.

<sup>27</sup> Betrachtet werden dabei Wohnungen mit 50 bis unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Mietpreisen unter 5,20 €/m<sup>2</sup>.

Abbildung 8.4: Angebote des preiswerten Marktsegmentes in Eisenach 2016



Datengrundlage: Bestandsmieten und Neuvertragsmieten der Wohnungsunternehmen<sup>28</sup>, Angebotsmieten nach ImmobilienScout 24  
 Berechnung: IfS/Timourou

## 8.4 Rolle der KdU-Richtlinie

Eine besondere Rolle sowohl hinsichtlich der Versorgung einkommensschwacher Haushalte als auch hinsichtlich der Mietpreisentwicklung kommt der *KdU-Richtlinie* zu. Auf Basis eines schlüssigen Konzeptes werden Größe, Standard und Mietpreis im Sinne von Obergrenzen, bis zu welchen die Wohnkosten für Bedarfsgemeinschaften übernommen werden, definiert. Die Grenzen sind dabei so zu setzen, dass alle Bedarfsgemeinschaften ausreichend versorgt werden. Die Miethöhen der KdU-Richtlinie sind also aus der lokalen Wohnungsmarktsituation abzuleiten, gleichzeitig beeinflussen diese Richtwerte aber auch den

<sup>28</sup> AWG eG, SWG Eisenach, TAG, Sahle Wohnen und GWG Wartenberg.

Wohnungsmarkt, was umfangreiche Forschungen gezeigt haben.<sup>29</sup> Diese Wechselwirkungen sind auch in Eisenach deutlich feststellbar.

Aktuell reichen die Richtwerte für Bruttowarmmieten in Eisenach von 370,35 € für Einpersonenhaushalte bis zu 936,00 € für Sechspersonenhaushalte. Durch das Prinzip der Gesamtmiete haben die Bedarfsgemeinschaften in gewissem Umfang die Möglichkeit zwischen größerer Wohnfläche und besserer Ausstattung zu entscheiden, beides ist aber durch die maximale Miethöhe begrenzt. Die Auswirkungen können an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden: Für einen Zweipersonenhaushalt liegt die Obergrenze bei 397,80 € bruttokalt; setzt man Betriebskosten von 1,40 €/m<sup>2</sup> an und legt eine typische Wohnungsgröße von 57 m<sup>2</sup> zugrunde, ergibt sich eine Nettokaltmiete von ca. 5,55 €/m<sup>2</sup>, was bereits dem mittleren Marktsegment entspricht. Im Thüringer Vergleich liegt Eisenach bei den KdU-Richtwerten damit in der Spitzengruppe (zum Vergleich Wartburgkreis 4,35 €/m<sup>2</sup>). Am Wohnungsmarkt tritt nun der Effekt ein, dass eine ursprünglich preiswertere Wohnung für Bedarfsgemeinschaften tendenziell bis zur Obergrenze der Richtlinie vermietet wird. Damit kommt es zu Preisanstiegen im unteren Segment, von denen insbesondere Nicht-Bedarfsgemeinschaften betroffen sind. Besonders ausgeprägt ist dieser Effekt aufgrund des Gesamtmietenprinzips bei kleinen Einraumwohnungen, die zum Beispiel in Eisenach-Nord teilweise bis zu 6 €/m<sup>2</sup> vermietet werden, obwohl gleichzeitig solche Wohnungen leer stehen. Die ursprüngliche Intention einer möglichst guten Versorgung der Bedarfsgemeinschaften führt – neben dem allgemeinen Mietpreisanstieg – letztendlich zu einer Reduzierung des preiswerten Bestands und konterkariert damit das Ziel. Auch wenn KdU-Richtlinien grundsätzlich die Mietpreisentwicklung beeinflussen, sollte sie so ausgestaltet sein, dass die Effekte möglichst gering ausfallen (sogenannte wohnungsmarktkonforme KdU-Richtlinie).<sup>30</sup>

## **8.5 Handlungsansätze zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte**

Es ist zentrale Aufgabe kommunaler Wohnungspolitik, dafür Sorge zu tragen, dass alle Bürger ausreichend mit Wohnraum versorgt werden. Haushalte mit höherem Einkommen können dies in aller Regel am Wohnungsmarkt eigenständig tun, für einkommensschwächere Haushalte kann dies problematisch werden, wenn der preiswerte Wohnungsbestand relativ knapp ist. Dies ist in angespannten Wohnungsmärkten häufig der Fall und bedarf

---

<sup>29</sup> Vergleiche dazu ausführlich: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (Forschungen Heft 142).

<sup>30</sup> ebd.

daher flankierender wohnungspolitischer Instrumente. In Eisenach ist derzeit ein entspannter Wohnungsmarkt mit einer Leerstandsquote zwischen 6% und 7% zu konstatieren. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum beläuft sich aktuell auf rund ein Viertel aller Haushalte und der Anteil des preiswerten Wohnungsangebotes liegt aktuell zwischen 26 und 28%. Dass es ein ausreichendes Angebot gibt, zeigt sich auch darin, dass vermietungsfähige Wohnungen leer stehen. Auch die Unterbringung von Geflüchteten ist gewährleistet. Die wohnungspolitischen Instrumente der Subjektförderung, nämlich KdU-Leistungen und das Wohngeld, sind im Prinzip für diese Marktsituation ausreichend.

Stimmt diese Einschätzung im Großen und Ganzen, so gibt es im Detail durchaus abweichende Aspekte. So zeichnen sich leichte Knappheitstendenzen bei *größeren Wohnungen* ab. Den Angaben der Wohnungsunternehmen nach lag 2016 die durchschnittliche Leerstandsquote aller Wohnungen bei 7,9%, Wohnungen mit 80 bis unter 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche standen jedoch nur zu 3,3% leer und Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup> und mehr zu 5,6%. Absolut betrachtet handelt es sich dabei um insgesamt 13 leer stehende Wohnungen mit 80 m<sup>2</sup> und mehr und diese verteilen sich auf mehrere Planungsbezirke. Personengruppen, die auf preiswerte und größere Wohnungen angewiesen sind, darunter vor allem Ausländer und anerkannte Flüchtlinge, treffen somit auf ein vergleichsweise geringes Wohnungsangebot. Aus diesem Grund wird als eine Handlungsmöglichkeit die Wohnraumzusammenlegung oder Grundrissänderung empfohlen, um das Angebot an größeren Wohnungen auszuweiten. Geht die Grundrissänderung mit einer Ausstattungsverbesserung einher, sind damit in der Regel auch höhere Mieten erforderlich, sodass diese Wohnungen dann eher für neue Zielgruppen in Frage kommen. Für die Zielgruppe einkommensschwache Haushalte können also – solange keine Fördermittel in Anspruch genommen werden – keine umfassenden Ausstattungsverbesserungen vorgenommen werden.

Mit einer Leerstandsquote von 13,2% waren 2016 von den Wohnungsunternehmen die *kleinen Wohnungen* mit weniger als 40 m<sup>2</sup> am stärksten betroffen. Teilräumlich betrachtet lagen diese jeweils zu 35 bis 40% in den Planungsbezirken Thälmannstraße und Stadtrand-siedlung West, weitere 13% zählten zu Eisenach-Nord. Somit stehen nicht nur überdurchschnittlich viele kleine Wohnungen leer, sondern sie sind zudem vor allem in den tendenziell preisgünstigeren Planungsbezirken vorzufinden. Demnach wird derzeit nicht von Knappheiten bei kleinen und preiswerten Wohnungen in Eisenach ausgegangen.

Bezüglich des Gebietes Thälmannstraße ist anzumerken, dass dort derzeit das preiswerte Segment bei den Bestandsmieten stark ausgeprägt ist. Mit dem zukünftig zu erwartenden Generationswechsel stellt sich jedoch die Frage, ob die Wohnungen weiterhin preiswert vermietet werden (können), oder ob sie zur Gewinnung neuer Zielgruppen umfassender saniert werden müssen. Das hätte einen Anstieg der Mietpreise und aufgrund der Größe

des betreffenden Wohnungsbestands in dem Gebiet somit mit einer spürbaren Reduzierung der Angebote im preiswerten Segment zur Folge.

Ein grundsätzliches Problem besteht in dem Zielkonflikt zwischen dem Erhalt preiswerten Wohnraums einerseits und der *energetischen Sanierung* andererseits. Denn je nach Maßnahmenumfang liegen die Investitions- und Finanzierungskosten derzeit deutlich über der möglichen Einsparung an Energiekosten. Lässt sich diese Lücke im industriellen Wohnungsbau noch relativ klein halten, so ist sie im Altbau in der Regel so groß, dass energetisch sanierte Altbauten überwiegend nur im mittleren und oberen Marktsegment angeboten werden können. Sollen solche Gebäude, vor allem aus Gründen der sozialen Mischung, auch für einkommensschwache Haushalte anmietbar sein, so bedarf es hier einer spezifischen Objektförderung zur Senkung der Sanierungskosten. Mit dem Auslaufen der Thüringer Wohnungsbauförderung "Energetische Sanierung" Ende 2016 ist ein Beitrag dazu entfallen. Eine Möglichkeit besteht derzeit noch in der Förderung heizenergiesparender Maßnahmen im Wohnraumförderprogramm "Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen". Darüber hinaus bietet das KfW-Programm "Energieeffizient Sanieren" einen zinsgünstigen Kredit für Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Eigentümer oder Ersterwerber von einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft können auch einen Investitionszuschuss für die energieeffiziente Sanierung von der KfW erhalten.

Ähnlich gelagert ist die Problematik der altersgerechten Anpassung, denn auch hier müssen bauliche Investitionen getätigt werden, die auf die Miete umgelegt werden können, weswegen die meisten altersgerechten Wohnungen im mittleren und oberen Marktsegment angeboten werden. Angesichts der Gefahr zunehmender Altersarmut werden zukünftig mehr altersgerechte Wohnungen im unteren Marktsegment benötigt. Entsprechend sind kostengünstige Wohnraumanpassungen nach KfW-Mindeststandard sinnvoll (siehe dazu ausführlich Kapitel 10). Eine Herausforderung insbesondere im Altbaubestand ist die kleinteilige Eigentümerstruktur, worauf die Stadt Eisenach mit Beratungsangeboten für altersgerechte und sozialverträgliche Umbaumaßnahmen reagieren kann. Derzeit bietet die Thüringer Aufbaubank für den Eigenwohnraum eine Förderung baulicher Maßnahmen zur Verbesserung von Barrierefreiheit an. Zudem bietet die KfW auch für den altersgerechten Umbau einen zinsgünstigen Kredit und darüber hinaus für natürliche Personen einen finanziellen Zuschuss.

### **Sozialer Wohnungsbau**

Ein klassisches Instrument für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte ist der soziale Wohnungsbau. Gemeint ist damit die Co-Finanzierung von Neubau mit Mitteln der

sozialen Wohnraumförderung. Damit verbunden sind Mietpreis- und Belegungsbindungen, das heißt die Miethöhe ist festgelegt - im Falle von Eisenach auf 5,30 € pro m<sup>2</sup> - und vermietet werden darf nur an Haushalte mit niedrigen Einkommen.<sup>31</sup> In Thüringen erfolgt derzeit die soziale Wohnraumförderung im Rahmen des Innenstadtstabilisierungsprogramms (ISSP).<sup>32</sup> Mit dem Programm soll Neubau in städtebaulich wichtigen Gebieten unterstützt werden, er soll kosten- und flächensparend und energieeffizient ausgeführt werden. Feste Kostenobergrenzen sind einzuhalten. Die Förderung erfolgt als zinsverbilligtes Darlehen, in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist auch ergänzend ein für Investoren interessanter Zuschuss von 15% möglich; zu diesen Städten gehört Eisenach derzeit jedoch nicht.

Aus gutachterlicher Sicht stellen die derzeitigen Baukosten, die Mietpreissituation in Eisenach, die niedrigen Zinsen in der allgemeinen Baufinanzierung sowie die zahlreichen Bestimmungen des ISSP Faktoren dar, auf Grund derer die Förderung für viele Investoren nur wenig attraktiv erscheinen dürfte. Insgesamt ist dieses Programm für besondere Konstellationen und Nischenprodukte geeignet, nicht jedoch für die Erzielung größerer Mengeneffekte. Für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte ist damit weniger der Neubau als vielmehr der Erhalt des preiswerten Bestands von zentraler Bedeutung.

Beim Erhalt des preiswerten Bestands spielt die KdU-Richtlinie eine gewichtige Rolle (siehe Abschnitt 8.4). Die Richtlinie ist zwar kein wohnungspolitisches Instrument, sondern dient der Existenzsicherung der Bedarfsgemeinschaften, sie hat aber erhebliche Auswirkungen auf die Mietpreisbildung und damit auch auf die Versorgung von Nicht-Bedarfsgemeinschaften. Es ist daher wichtig, die KdU-Richtlinie anhand detaillierter empirischer Analysen und fachgerechten Ableitungen so wohnungsmarktkonform wie möglich zu gestalten, um Verzerrungen am Wohnungsmarkt zu reduzieren (siehe Kapitel 8.4).

Ebenso wichtig für den Erhalt des preiswerten Bestands wie für die Versorgung von Haushalten mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt ist die städtische Wohnungsgesellschaft. Die Wahrnehmung dieser Aufgaben kann über den Gesellschaftervertrag oder über Kooperationsvereinbarungen gesichert werden (siehe ausführlich Kapitel Wohnungspolitische Instrumente).

---

<sup>31</sup> In Thüringen sind die Einkommenshöhen im Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) festgelegt.

<sup>32</sup> Vergleiche Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2016 bis 2018 (Innenstadtstabilisierungsprogramm - ISSP) in der Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 18. April 2016.

## **9. Handlungsfeld Flüchtlinge im Wohnungsmarkt**

Derzeit wird die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland in besonderem Maße durch die räumliche Bevölkerungsbewegung beeinflusst. So ist der Einwohnerzuwachs in Deutschland und auch in der Stadt Eisenach maßgeblich auf die Außenwanderung zurückzuführen. Letztendlich nimmt im Hinblick auf den Wohnungsmarkt die Migration zunehmend Einfluss auf die Wohnraumnachfrage. Inwiefern Flüchtlinge auf den Eisenacher Wohnungsmarkt treten, welche Wandermotive dahinterstehen und wie die Größenordnungen und räumlichen Konzentrationen eingeschätzt werden können, ist Gegenstand dieses Kapitels. Ein Hindernis stellt allerdings die lückenhafte Datengrundlage für die Situation in Eisenach dar, weshalb zusätzlich Informationen beispielsweise von der Asylstatistik des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge einfließen werden sowie Erfahrungen von IfS/Timourou aus anderen Projekten, wie zum Beispiel aus der Stadt Jena.

### **9.1 Hintergründe**

Ein Blick auf die Abbildung 9.1 zeigt ein im Laufe der Zeit unterschiedliches Ausmaß der Migration ausländischer Personen, welches sich in Wanderungswellen abzeichnet. Anfang der 1990er Jahre stieg mit dem Zuzug von (Spät-)Aussiedlern der Wanderungssaldo. Nachdem 1992 der Höhepunkt erreicht wurde, sank der Wanderungssaldo wieder. 2006 wurde in Deutschland der Tiefpunkt der Wanderungszahlen erreicht, seitdem ist ein kontinuierlicher Anstieg feststellbar. Anfangs war dieser vorrangig auf die EU-Wanderung zurückzuführen, indem Arbeiter aus Polen, Rumänien oder Bulgarien sowie Bildungsausländer häufiger zuziehen. Zusätzlich fliehen seit ungefähr 2015 verstärkt Personen insbesondere aus sogenannten Kriegsregionen<sup>33</sup> und suchen in Deutschland Schutz.

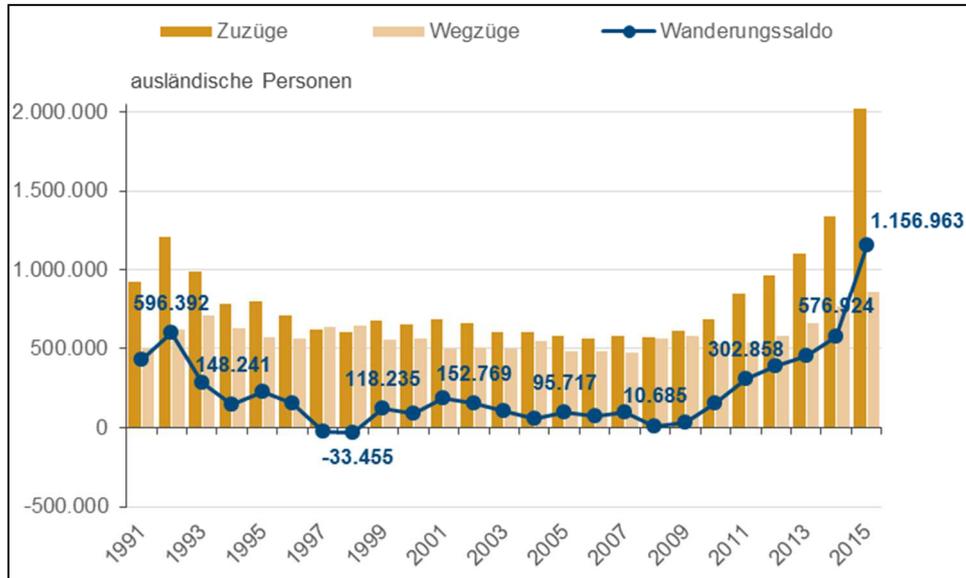
Mit der Darstellung soll verdeutlicht werden, dass beim Wanderungsgeschehen zahlreiche Unterschiede zu konstatieren sind. Darunter zählen zum Beispiel

- unterschiedliche Wandermotive, wie familiäre Gründe, Aufnahme einer Arbeit oder Ausbildung sowie humanitäre Gründe oder auch
- unterschiedliche Wanderungsgruppen, wie Spätaussiedler, Asylbewerber, Arbeitsmigranten oder EU-Bürger.

---

<sup>33</sup> Als Kriegs- beziehungsweise Krisengebiet werden derzeit insbesondere die Länder Syrien, Irak, Afghanistan und Eritrea behandelt.

Abbildung 9.1: Zu- und Wegzüge über die Grenzen Deutschlands von ausländischen Personen



Datengrundlage: Migrationsbericht 2015 vom BAMF, Seite 30  
Darstellung: IfS/Timourou

Darüber hinaus lassen sich zwei wichtige Gemeinsamkeiten ableiten. Einerseits führt die Migration häufig zu einer stärkeren Vernetzung zwischen dem Herkunfts- und Zielgebiet, indem beispielsweise ein Wissenstransfer gelingt oder Familienmitglieder nachziehen. Zum zweiten folgt mit dem Abklingen oder der Reduzierung der Wegzugsgründe oft eine Rückwanderung.

## 9.2 Deutsches Asylverfahren und aktuelle Flüchtlingssituation

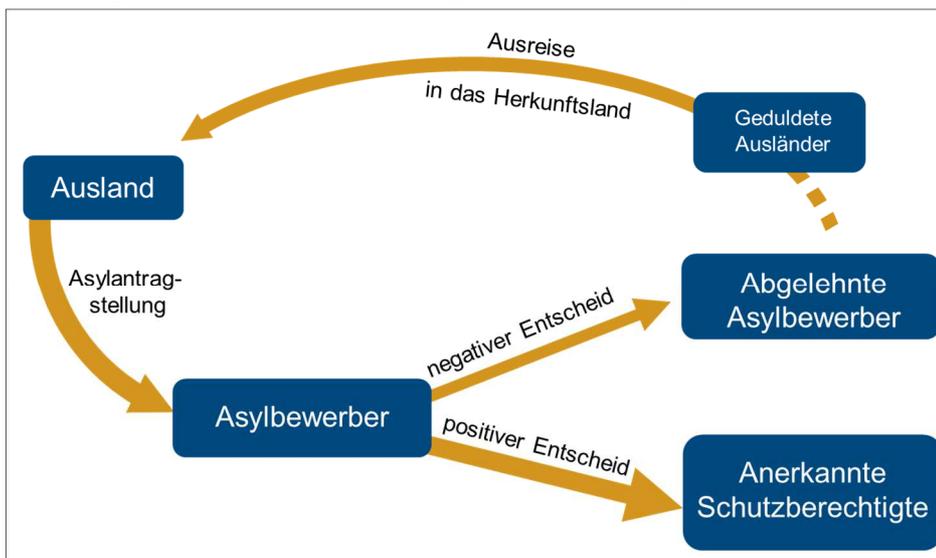
Das Themenfeld der Migration ist äußerst vielseitig und wird in diesem Handlungsfeld aufgrund der aktuellen Präsenz auf die Personengruppe der geflüchteten Menschen eingegrenzt. Flüchtlinge stellen eine Untergruppe der ausländischen Personen dar und entsprechend des aufenthaltsrechtlichen Status zählen unter Flüchtlinge Asylbewerber, anerkannte Schutzberechtigte und geduldete Ausländer.

Auf der Grundlage des Asylverfahrensgesetzes<sup>34</sup> müssen sich in Deutschland ankommende Flüchtlinge registrieren lassen, um einen Asylantrag stellen zu können (Abbildung 9.2). Die Registrierung erfolgt entweder direkt an der Grenze oder in einer Aufnahme-

<sup>34</sup> Asylgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 1993 (BGBl. I S. 1970), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.03.2016 (BGBl. I S. 394).

einrichtung. Nach der Registrierung werden die Flüchtlinge nach dem System der "Erstverteilung der Asylbegehrenden" (EASY) und dem sogenannten "Königsteiner Schlüssel" proportional auf die Bundesländer verteilt, erst dann stellen sie ihren Asylantrag bei einer Außenstelle des BAMF.<sup>35</sup> Nach Angaben des BAMF lag die Anzahl der 476.649 Asylanträge im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr doppelt so hoch: Mit insgesamt 745.545 Asylanträgen im Folgejahr ist die Anzahl nicht nur weiter angestiegen, sondern erreichte seit Beginn der Erfassung (1950er Jahre) den Höchstpunkt. In dem Zeitraum von Januar bis Mai 2017 haben 95.134 Flüchtlinge einen Antrag gestellt. Hinzu kommen Flüchtlinge, die noch keinen Antrag stellen konnten. Nach der Antragsstellung in einer zentralen Erstaufnahmeeinrichtung werden die Flüchtlinge auf die einzelnen Kommunen nach länderspezifischen Vorgaben verteilt.<sup>36</sup> In der Regel sollen Asylantragssteller in einer Gemeinschaftsunterkunft untergebracht werden, sobald sie einen Asylantrag gestellt haben oder nicht mehr zum Wohnen in einer Aufnahmeeinrichtung verpflichtet sind. Letztendlich entscheidet das BAMF über die Asylanträge.

**Abbildung 9.2: Vereinfachte Darstellung des deutschen Asylverfahrens**



Darstellung: IfS/Timourou

Zusammen mit der Ablehnung eines gestellten Asylantrags wird dem Ausländer schriftlich eine Abschiebungsanordnung zugestellt. In der Regel stellt das BAMF eine Abschiebungsanordnung zu, wenn der Ausländer in ein sicheres Herkunftsland oder in einen für die Durchführung des Asylverfahrens zuständigen Staat abgeschoben werden soll. Im Ergebnis wird in der Regel der Ausländer innerhalb einer festgelegten Frist nach der Bekanntgabe

<sup>35</sup> Aus diesem Verfahrensablauf resultiert eine Abweichung zwischen der Anzahl der Registrierten und der Anzahl der Asylantragsstellungen.

<sup>36</sup> In Thüringen gilt derzeit die Rechtsverordnung § 2 Abs. 1 ThürFlüVertVO.

Deutschland verlassen müssen. Zwischen dem Erhalt des negativen Entscheids und der Ausreise vergeht somit Zeit. Ein Sonderfall stellt die Duldung dar. Aus unterschiedlichen – etwa völkerrechtlichen, humanitären oder gesundheitlichen – Gründen, kann die Abschiebung vorübergehend ausgesetzt werden. In Abhängigkeit von den jeweiligen Gründen und Umständen erfolgt dann die Ausreise zu einem späteren Zeitpunkt, denn laut § 60a AufenthG bleibt die Ausreisepflicht unberührt. Bei einem positiven Entscheid des Asylantrags erhalten die Asylbewerber eine – zeitlich befristete<sup>37</sup> – Aufenthaltsgenehmigung und damit Freizügigkeit. Die ehemaligen Asylbewerber werden in diesem Fall zu regulären Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt, können sich ihren zukünftigen Wohnort auswählen und eine Mietwohnung selbst anmieten.

Neu hinzu kam durch das Integrationsgesetz im August 2016 die Wohnsitzregelung, wonach rückwirkend ab dem 1. Januar 2016 Schutzberechtigte in den ersten drei Jahren in dem Bundesland bleiben müssen, welchem sie nach ihrer Ankunft zugewiesen wurden. Im Fall von Eisenach gilt demnach der Geltungsbereich Thüringen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Personen, die bereits außerhalb des Geltungsbereichs eine Ausbildung/ein Studium aufgenommen haben oder zu mindestens 15 Wochenstunden einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen.

Mit der Zunahme der Flüchtlinge und darunter der Schutzberechtigten ist die Relevanz des Familiennachzuges angestiegen. Der Familiennachzug wird beschränkt auf den Ehegatten/die Ehegattin und minderjährigen Kind(ern). Der Rechtsanspruch besteht nur für Flüchtlinge mit einer Anerkennung als Asylberechtigter nach Artikel 16a Grundgesetz oder mit einer Zuerkennung der Flüchtlingseigenschaft nach § 4 Asylverfahrensgesetz. Zwingende Voraussetzungen ist die Kostenübernahme der Einreise von den betroffenen Personen und unter Umständen ein gesicherter Lebensunterhalt und ausreichender Wohnraum. Nach Angaben des BAMF wurden 2015 in Deutschland insgesamt 72.700 Visa zum Zweck des Nachzuges erteilt. Inzwischen stellen Personen mit syrischer Staatsangehörigkeit die größte Gruppe dar, darüber hinaus nahm auch der Nachzug aus der Türkei wieder zu.

### **9.3 Aktuelle Flüchtlingssituation in Eisenach**

Wie auch in anderen deutschen Gemeinden stieg in Eisenach in jüngster Zeit die Flüchtlingsanzahl an. Am 11.04.2017 waren insgesamt 876 geflüchtete Personen in Eisenach gemeldet. Bezogen auf alle Einwohner entspricht dies einem Anteil von ungefähr 2% und

---

<sup>37</sup> Das Aufenthaltsrecht beziehungsweise Bleiberecht wird für eine begrenzte Zeit vergeben. Eine Aufenthaltserlaubnis gilt je nach Herkunft und entsprechenden Umständen entweder drei Jahre oder ein Jahr, in der Regel aber immer mindestens ein Jahr (vgl. BAMF: Ablauf eines Asylverfahrens, Stand Oktober 2016).

bezogen auf alle Ausländer fast 30%. Da in Eisenach im Vergleich zu anderen deutschen Gemeinden relativ wenig Ausländer wohnen, nehmen somit statistisch gesehen die geflüchteten Personen ein höheres Gewicht ein.

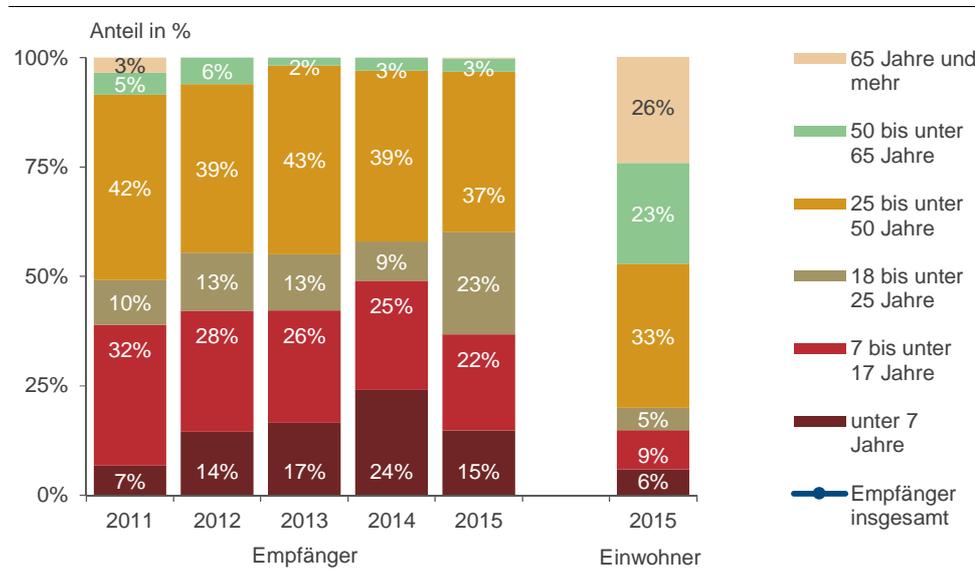
Für die in Eisenach registrierten Flüchtlinge stehen keine gesonderten Daten nach Herkunft, Alter, Familienstand etc. zur Verfügung. Erfahrungsgemäß kommen derzeit um die 80% der Geflüchteten ursprünglich aus einem Kriegsgebiet, zu denen Syrien, Irak oder Afghanistan gehören, Tendenz steigend. Das Merkmal Herkunft wiederum korreliert in der Regel mit weiteren sozio-demographischen Merkmalen. Unter den Personen, die aus diesen Gebieten flüchten, sind tendenziell mehr junge, männliche und ledige Personen. Allerdings ist mit dem Familiennachzug mit einer gewissen Zunahme an Familien zu rechnen. Vor der aktuellen Flüchtlingssituation lag der Anteil der aus Albanien, Bosnien und Herzegowina, Kosovo oder Serbien kommenden Flüchtlinge höher. Bei ihnen lag der Anteil an Familien und somit weiblichen und verheirateten Erwachsenen deutlich höher. Daraus ergeben sich jeweils unterschiedliche Anforderungen an das Thema Wohnen.

### **9.3.1 Asylbewerber und geduldete Ausländer**

Asylbewerber und geduldete Ausländer werden in Unterkünften untergebracht, und zwar entweder in großen Gemeinschaftsunterkünften oder in dezentral verteilten Wohnungen. Da bei der dezentralen Unterbringung zumeist normaler Wohnraum angemietet wird, entstehen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Für eine quantitative Einschätzung wird als Datengrundlage die Statistik der Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz des TLS herangezogen. Zu den Empfängern zählen sowohl Asylbewerber als auch geduldete Ausländer. In Eisenach stieg die Anzahl der Empfänger exponentiell an und Ende 2015 waren insgesamt 536 Personen gemeldet (Abbildung 9.3). Ein Blick auf die Altersstruktur verdeutlicht, dass jüngere Altersgruppen überrepräsentiert sind, während über 50-Jährige äußerst selten bis nach Deutschland beziehungsweise Eisenach flüchten. Auffällig ist der deutlich höhere Anteil bei den Altersgruppen der unter 25-Jährigen. Des Weiteren zeichnet sich in Eisenach eine leichte Veränderung im Zeitverlauf ab. Im Zusammenhang mit der aktuellen Flüchtlingssituation beziehungsweise der Situation in den Kriegsgebieten stieg 2015 der Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen, dabei dürfte es sich überwiegend um männliche Personen handeln. Auch absolut betrachtet nahmen besonders die Altersgruppen der 18- bis unter 25-Jährigen sowie unter 7-Jährigen zu. Letztendlich werden zunehmend junge (und alleinstehende) Erwachsene sowie junge Familien aus den Kriegsgebieten in Eisenach untergebracht.

**Abbildung 9.3: Altersgruppen der Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz im Vergleich zu den Einwohnern Eisenachs**



Darstellung: IfS/Timourou

Nach aktuellen Angaben der Stadt waren am 11.04.2017 insgesamt 447 Asylbewerber und 103 geduldete Ausländer in Eisenach gemeldet. Die Unterbringung erfolgt in Eisenach mit Ausnahme der neu hergerichteten Gemeinschaftsunterkunft in der Ernst-Thälmann-Straße 68 mit 160 Plätzen, von denen rund 50 mit Asylbewerbern besetzt waren (Stand Juni 2017), in dezentralen Unterkünften, also in regulären Wohnungen. Nach Angaben der Wohnungsunternehmen SWG, AWG und TAG wurden Ende 2016 294 Wohnungen als Unterkunft benutzt, wobei die größte Rolle die SWG spielt. Da sich ihre Wohnungsbestände vorrangig in den vier Stadtteilen Stadtzentrum, Stadtrandsiedlung West, Thälmannstraße und Nord befinden, sind dort die Anteile der Flüchtlinge am höchsten.

### 9.3.2 Anerkannte Schutzberechtigte

Auch die Anzahl der anerkannten Schutzberechtigten stieg in den letzten Jahren spürbar an. Waren es Ende 2015 noch 58 Personen, so betrug die Zahl April 2016 nach Aussage der Ostthüringer Zeitung<sup>38</sup> 168 anerkannte Flüchtlinge, und inzwischen sind es 447 Schutzberechtigte (Stand 11.04.2017). Während die Schutzquoten für Flüchtlinge aus einem Kriegsgebiet bei ungefähr 90% liegen, erhalten Personen aus sogenannten sicheren Herkunftsländern inzwischen nur noch in Einzelfällen einen positiven Entscheid. Folglich wird

<sup>38</sup> Quelle: <http://www.otz.de/startseite/detail/-/specific/656-Fluechtlinge-leben-derzeit-in-Eisenach-1450019985>, letzter Aufruf: 27.06.2017.

der Anteil der Personen aus Syrien, Irak, Afghanistan etc. bei den anerkannten Flüchtlingen deutlich höher liegen als bei den Asylbewerbern.

Insbesondere in der Anfangszeit sind anerkannte Schutzberechtigte auf dem Arbeitsmarkt nur schwer zu vermitteln und werden dementsprechend als arbeitslos gemeldet. In diesem Fall gehen Asylbewerber mit dem positiven Entscheid vom Zuständigkeitsbereich des Asylbewerberleistungsgesetzes in den des Jobcenters über, womit sie den Status von Bedarfsgemeinschaften erhalten. Folglich steigt die Nachfrage nach preiswertem und entsprechend der KdU-Richtlinie als angemessen bewertetem Wohnraum an.

Um eine Einschätzung über die Anzahl zu erhalten, werden die seit Juli 2016 von der Bundesagentur für Arbeit erfassten und veröffentlichten Daten zur Anzahl der "Arbeitslosen im Kontext der Fluchtmigration" herangezogen. Demnach sind in dem Zeitraum von Juli 2016 bis Mai 2017 im Jobcenterbezirk der Stadt Eisenach jeden Monat ungefähr 100 Arbeitslose im Kontext der Fluchtmigration registriert.<sup>39</sup> Dabei handelt es sich überwiegend um Leistungsempfänger nach SGB II und ausschließlich um Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre). Zwar werden voraussichtlich alle arbeitslosen Schutzberechtigten eine preiswerte Wohnung nachfragen, allerdings kann die Personenanzahl nicht eins zu eins auf die Wohnraumnachfrage übersetzt werden. Schätzungsweise sind von allen anerkannten Flüchtlingen drei Viertel erwachsen, sodass zu den 100 Arbeitslosen ungefähr 50 Kinder hinzugerechnet werden können. Erfahrungsgemäß liegt die Haushaltsgröße anerkannter Flüchtlinge ungefähr bei durchschnittlich 2,5 Personen pro Haushalt. Bei insgesamt 150 Personen ergibt sich daraus eine Nachfrage nach ca. 60 preiswerten Wohnungen.

Aufgrund der charakteristischen Haushaltsgrößen werden häufig größere Wohnungen mit vier und mehr Räumen nachgefragt. In Eisenach-Nord liegen die meisten preiswerten Wohnungen von Eisenach, doch im Hinblick auf große und preiswerte Wohnungen bietet der Altbau mehr Potenziale. Im Ergebnis dürfte der Anteil anerkannter Flüchtlinge in den Planungsbezirken Nord, Stadtzentrum und Oststadt höher liegen. Eine Binnenwanderung zugunsten dieser Gebiete liegt nahe. Bei dieser Thematik sollte darüber hinaus die aktuelle

---

<sup>39</sup> Im April 2017 waren in Eisenach 326 anerkannte Schutzberechtigte gemeldet. Unter der Annahme, dass zwei Drittel erwachsen sind, wären rund 200 Personen im arbeitsfähigen Alter. Flüchtlinge im Alter von 65 Jahren und älter flüchten kaum nach Deutschland beziehungsweise Eisenach und bleiben daher an dieser Stelle unberücksichtigt. Folglich wäre die Hälfte der anerkannten und erwachsenen Schutzberechtigten als arbeitslos gemeldet.

Verteilung der dezentral untergebrachten Asylbewerber beachtet werden. Nicht selten verbleiben die Bewohner dezentraler Unterkünfte nach einer positiven Entscheidung in diesen Wohnungen und erhalten einen eigenen Mietvertrag.<sup>40</sup>

Flüchtlinge sind eine hochmobile Gruppe, sodass weitere Wanderungsbewegungen zu erwarten sind. Um diese zu steuern, wird mit der Wohnsitzregelung seit August 2016 ein Umzug zwischen den Bundesländern erschwert (siehe oben). Innerhalb Thüringens können die anerkannten Schutzberechtigten ihren Wohnort selbst wählen. Folglich ergeben sich mehrere, auch kombinierbare Optionen: Anerkannte Flüchtlinge können innerhalb von Eisenach umziehen, sie können aus Eisenach in eine andere Gemeinde in Thüringen wegziehen, weitere können von außerhalb nach Eisenach zuziehen. Umzugsgründe sind in erster Linie familiäre Bindungen, ein verbesserter Zugang zum Arbeitsmarkt, mehr gesellschaftliche Teilhabe und Nähe zu kulturell nahestehenden Gruppen, während die Verbesserung der Wohnsituation nachgeordnet ist.<sup>41</sup> Entscheidend ist für die Flüchtlinge der Ort mit der besseren Perspektive für ihr zukünftiges Leben. Diese Perspektiven sind aus Sicht der Flüchtlinge zwischen den Gemeinden und Städten sehr unterschiedlich ausgeprägt, was mit einem schematischen Ranking des Gefälles veranschaulicht werden kann (Abbildung 2.1).<sup>42</sup> Innerhalb von Thüringen profitieren die Zentren am stärksten, indem einerseits dort anerkannte Flüchtlinge seltener wegziehen und darüber hinaus aus anderen Gemeinden häufiger Schutzbedürftige zuziehen. Auf der anderen Seite stehen strukturschwächere Landkreise, die weniger Personen halten können. Eisenach selbst befindet sich dazwischen – die Stadt verfügt nicht über die Wirkung größerer Zentren wie zum Beispiel Erfurt oder Jena, gewinnt jedoch gleichzeitig durch den Zuzug insbesondere aus dem angrenzenden Wartburgkreis. Welche Wohnungen von den zuziehenden Personen in Eisenach präferiert werden, wird höchstwahrscheinlich den Wohnstandortpräferenzen der derzeit in vor Ort lebenden anerkannten Flüchtlinge entsprechen.

Eine weitere Wanderungsoption stellt der *Wegzug aus Eisenach* dar. Dieser wird vorrangig auf (westdeutsche) Großstädte abzielen, wobei die strukturstärkeren Bundesländer wie Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg häufiger gewählt werden. Als anziehender Faktor dürfte dabei nicht nur die wirtschaftliche Stärke zählen, sondern auch die Integrationsstärke und somit das soziale Netzwerk in den hochverdichteten westdeutschen Städten.

---

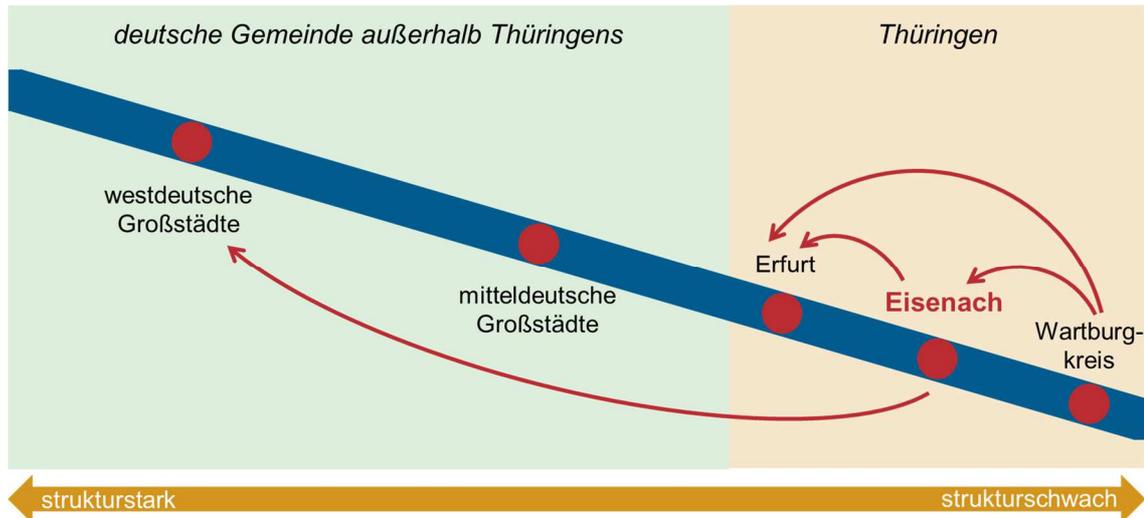
<sup>40</sup> Hierin besteht auch ein Ansatz der sozialräumlichen Steuerung, indem mögliche Umzüge dadurch erschwert werden, dass die Erstaussstattung der Wohnung im Falle eines Auszugs nicht mitgenommen werden darf.

<sup>41</sup> Ausnahme ist die Suche nach einer größeren Wohnung bei Familiennachzug.

<sup>42</sup> Die Darstellung kann nur prinzipiell erfolgen, da für die Stadt Eisenach über den Zu- und Fortzug anerkannter Flüchtlinge derzeit keine Daten vorliegen.

Mit der Wohnsitzregelung wird dieses Wanderungsmuster vorerst nicht stark ausgeprägt sein und sich vielmehr auf größere Städte in Thüringen verlagern. Die Rückkehr in die Herkunftsländer dürfte solange von untergeordneter Bedeutung sein, wie die Perspektiven für das weitere Leben aus der subjektiven Sicht des Flüchtlings dort ungünstiger sind als in Deutschland, was wiederum stark vom Ausmaß einer gelingenden Integration abhängt.

**Abbildung 9.4: Schematische Darstellung der Wanderungsbewegungen anerkannter Schutzbedürftiger**



Darstellung: IfS/Timourou

Ein Sonderthema bezüglich des Zuzugs stellt der *Familiennachzug* dar. Dieser wird in Eisenach allerdings zahlenmäßig nicht erfasst. Indem der Antrag auf einen privilegierten Familiennachzug innerhalb von drei Monaten nach der Zuerkennung der Schutzberechtigung beim Auswärtigen Amt gestellt werden muss, setzt der Familiennachzug leicht zeitversetzt zur Zunahme der anerkannten Flüchtlinge ein. Die Familiennachzügler werden fast ausschließlich aus einem Kriegsgebiet kommen, unter ihnen ist der Anteil der Kinder relativ hoch, sodass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße leicht erhöhen wird. Dadurch, dass die Familiennachzügler in der Regel zu ihrem Angehörigen in die Wohnung ziehen, nimmt mit dem Familiennachzug die Wohnraumnachfrage nicht zu. Nennenswerte Veränderungen gibt es nur dahingehend, welche Wohnungen nachgefragt werden: Möglichst preiswerte Wohnungen mit einer höheren Raumanzahl und einem möglichst familienfreundlichen Wohnumfeld werden bevorzugt nachgefragt. Diesbezüglich ist eine Veränderung der Nachfrage vor allem in der Oststadt oder auch in Eisenach-Nord denkbar.

#### **9.4 Ausblick und Handlungsansätze**

Aufgrund der dezentralen Unterbringung wurde in den Jahren 2015 und 2016 normaler Wohnraum als Unterkunft genutzt, nach der Anerkennung der Asylbewerber wird die Unterkunft zumeist wieder zu normalem Wohnraum. Damit wird deutlich, dass wegen des ursprünglichen Wohnungsleerstandes fast alle Flüchtlinge mit Wohnraum versorgt werden konnten, ohne dass es bisher zu Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt gekommen wäre. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen müssen quantitative und qualitative Aspekte berücksichtigt werden. Wanderungswellen von Flüchtlingen sind zwar nicht prognostizierbar und infolge fehlender Datengrundlagen ist auch die Abschätzung von Größenordnungen problematisch, es können jedoch anhand bekannter Muster und Prozesse einige fundierte Thesen formuliert werden:

- Flüchtlingsströme verlaufen grundsätzlich in Wellen, dies zeigen auch die aktuell rückläufigen Zahlen, sodass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Zahl der Asylbewerber aus Syrien und dem Irak weiter abnimmt und die Zuzugszahlen insgesamt sich normalisieren.
- Es ist kurzfristig noch mit einem Familiennachzug zu rechnen, der auf 0,2 bis 0,5 Personen je anerkanntem Flüchtling geschätzt werden kann. In wohnungswirtschaftlicher Hinsicht entsteht dadurch aber weniger eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, sondern vielmehr eine nach größeren Wohnungen. Hier kann es zu Knappheiten kommen.
- Insbesondere aus den angrenzenden Gemeinden des Wartburgkreises ist noch mit einem Zuzug anerkannter Schutzbedürftiger zu rechnen.
- Andererseits ist wegen des Attraktivitätsgefälles zu den größeren Zentren mit einer zunehmenden Abwanderung zu rechnen, die umso mehr verringert werden kann, je besser die Integration der Flüchtlinge in Eisenach gelingt.

In der Summe dürfte es in den nächsten ein bis zwei Jahren noch zu einem leichten Anstieg in der Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge kommen. Quantitativ wäre vor allem in Eisenach-Nord noch ausreichend Wohnraum vorhanden, knapp hingegen dürften größere Wohnungen werden – preiswerte Wohnraumzusammenlegungen mit einfachem Standard sind daher erforderlich. Insgesamt konzentriert sich die Nachfrage auf preiswerte Wohnungen räumlich damit auf Eisenach-Nord und sukzessive zunehmend in den Altbauten des unteren/mittleren Segments.

## **10. Handlungsfeld Wohnen im Alter**

Mit dem demographischen Wandel wird das Thema Wohnen im Alter zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Nach der 1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung werden in Eisenach im Jahr 2030 ca. 29% der Einwohner 65 Jahre und älter sowie ca. 9% 80 Jahre und älter sein. Mit der weiteren Alterung der Bevölkerung geht eine Veränderung der Wünsche und Bedürfnisse im Hinblick auf den Wohnraum, die Wohnform und das Wohnumfeld einher. Senioren sind jedoch keine einheitliche Nachfrage- oder Zielgruppe, sondern eine ganze Generation mit recht unterschiedlichen Wohnwünschen und -bedürfnissen. In Abhängigkeit von den Wohnvorstellungen, dem Einkommen, aber auch von der Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit bilden die Senioren viele unterschiedliche Nachfragegruppen, zukünftig noch mehr als heute. Somit ist altersgerechtes Wohnen für diese Menschen kein homogenes Produkt, zumal sich die Wohnwünsche der Senioren im Lebensverlauf verändern. Die Veränderungen werden maßgeblich durch sogenannte Wendepunkte beeinflusst, wie zum Beispiel den Renteneintritt oder die Pflegebedürftigkeit. Mit welchen Strategien darauf reagiert wird, ist recht unterschiedlich. So reichen die Wohnstrategien von präventivem Umbauen und dem Verharren in den bisherigen Wohnverhältnissen über eine bewusste Veränderung – etwa eine altersgerechte Anpassung der Wohnung – bis hin zur Inanspruchnahme professioneller ambulanter oder stationärer Hilfe.

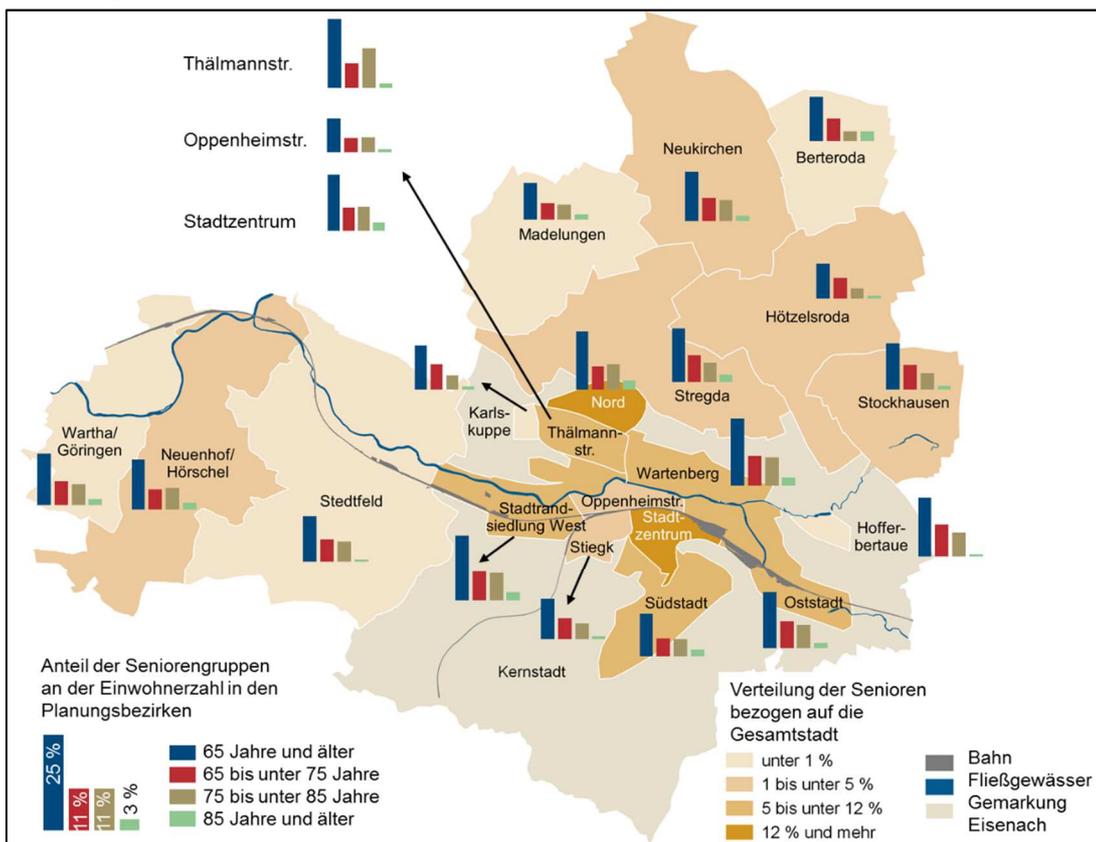
### **10.1 Lebensphasen der Senioren und Ansprüche an das Wohnen**

Wird von altersgerechtem Wohnen, Wohnen im Alter oder auch von Senioren-Wohnen gesprochen, so werden damit implizit zwei Annahmen getroffen: Zum einen werden die Bezeichnungen ältere Menschen, Rentner und Senioren häufig gleichgesetzt, zum anderen wird von einer Altersgrenze ausgegangen, ab der von Senioren gesprochen wird. Im vorliegenden Gutachten wird basierend auf der Vorüberlegung, dass ab einem gewissen Alter gesundheitliche Einschränkungen auftreten, zwischen jüngeren Senioren (65 bis unter 80 Jahre) und älteren Senioren (80 Jahre und älter) unterschieden. In Eisenach lebten im Jahr 2015 nach Angaben des TLS insgesamt 10.741 Senioren (65 Jahre und älter), was einem Anteil von 25,3% entspricht. Die Unterteilung ergibt 7.864 jüngere Senioren mit einem Anteil von 18,5% und 2.877 ältere Senioren mit 6,8%.

Von der Stadt Eisenach liegen Daten der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnung mit der Unterteilung 65 bis unter 75 Jahre, 75 bis unter 85 Jahre sowie 85 Jahre und älter vor. Im Jahr 2016 waren demnach insgesamt 10.766 Senioren gemeldet, davon jeweils 44% in den beiden jüngeren Altersgruppen und 12% im Alter von 85 Jahren und mehr. Ein Blick auf die kleinräumige Verteilung und Ausprägung der Seniorengruppen zeigt für Eisenach

eine relativ gleichmäßige Verteilung mit einzelnen räumlichen Schwerpunkten (Abbildung 10.1). So wohnen über 85% der Senioren in der Kernstadt, doch auch in Teilen der Ortschaften wie Stregda, Wartha-Göringen, Neuenhof-Hörschel oder Neukirchen liegt der Anteil der Senioren an der Einwohnerzahl über 23% und somit nur leicht unter dem städtischen Durchschnitt von 25%. Bezüglich der drei Altersgruppen liegt derzeit der Anteil der unter 75-Jährigen in Hofferbertaue (15%), Wartenberg (14%) und Stadtrandsiedlung West (14%) am höchsten, dort wird zukünftig entsprechend ein spürbarer Anstieg der älteren Senioren erwartet. Hoch ist dieser Anteil bereits jetzt in Berteroda (5%), Nord (4%) und Stadtzentrum (4%), was teilweise auf Wohneinrichtungen für Senioren zurückzuführen ist, während der Anteil der beiden anderen Altersgruppen dort durchschnittlich ausgeprägt ist. Der Anteil der 75- bis 85-Jährigen ist im Planungsbezirk Thälmannstraße deutlich am höchsten (18%), dort muss zukünftig von einem spürbaren Generationswechsel ausgegangen werden.

Abbildung 10.1: Senioren in Eisenach 2016



Darstellung: IFS/Timourou

Laut den Ergebnissen des Zensus 2011 nehmen Haushalte mit Senioren in Eisenach einen Anteil von ungefähr einem Drittel aller Haushalte ein, wobei in 79% der Fälle ausschließlich

Senioren in einem Haushalt leben. In rund 1.500 Haushalten wohnen Senioren mit jüngeren Menschen zusammen. Dabei wird es sich nur zum Teil um Mehrgenerationshaushalte handeln, sondern auch um Senioren, die mit einem unter 65-jährigen Lebenspartner zusammenwohnen. Markant ist darüber hinaus, dass fast die Hälfte der ausschließlichen Seniorenhaushalte in einer Wohnung mit weniger als 60 m<sup>2</sup> wohnt, während bei Haushalten ohne Senioren der Anteil dieser Wohnungsgröße bei etwas mehr als einem Drittel liegt.

Obwohl bei der Betrachtung der Daten der Eindruck entstehen kann, sind Senioren keine homogene Zielgruppe, stattdessen unterscheiden sie sich in Abhängigkeit von zahlreichen Faktoren – wie Wohnvorstellungen, Einkommen oder auch Haushaltstyp. So wohnen beispielsweise häuslich und konventionell geprägte Haushalte mit überwiegend geringerem Einkommen und bescheidenen Ansprüchen häufiger in Wohnungen des industriellen Geschosswohnungsbaus, während anspruchsvolle und kommunikative Haushalte mit zugleich einer höheren Wohnkaufkraft und einer höheren Bereitschaft, für das Wohnen zu bezahlen, häufiger modernisierte Altbauwohnungen in zentraleren Lagen bevorzugen.<sup>43</sup> Eine Gemeinsamkeit besteht jedoch darin, dass alle Befragungen von Senioren die grundsätzliche Präferenz älterer Menschen, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben, zeigen. Damit geht eine im Vergleich zur Gesamtbevölkerung geringere Fluktuationsrate in diesen Altersgruppen einher. Im Ergebnis bleibt der Großteil der älteren Menschen in der bereits gewählten Wohnung, solange sich die Lebensumstände nicht maßgeblich verändern. Ein auslösender Moment für die Wohnstandortveränderung kann bereits der Renteneintritt darstellen: Während die meisten Rentner nicht umziehen, entscheidet sich eine kleine Teilgruppe für den Wegzug aus Eisenach, beispielsweise um in die Nähe der Kinder oder gar ins Ausland zu ziehen. Im weiteren Lebensverlauf können weitere Wendepunkte zu einer Veränderung führen, diese treten mit einer höheren Wahrscheinlichkeit im Alter ab 80 Jahren ein. Darunter zählen im Wesentlichen Krisenmomente, wie steigende Wohnkosten, die Zunahme körperlicher Einschränkungen bis hin zur Pflegebedürftigkeit oder/und der Verlust des Lebenspartners oder von Freunden und die möglicherweise damit einhergehende Vereinsamung.

Da ältere Menschen zum größten Teil in ihrer derzeitigen Lebenssituation nicht pflegebedürftig sind, sich in der derzeitigen Wohnumgebung eingerichtet haben und mit ihr weitgehend zurechtkommen, werden für den größeren Teil der Senioren keine besonderen altersgerechten Wohnungsangebote erforderlich sein. Ein kleinerer Teil benötigt hingegen alters-

---

<sup>43</sup> Die hier verwendeten Begriffe beziehen sich auf die unterschiedlichen Wohnkonzepte, die in der Studie "Wohntrends 2030", herausgegeben vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW Branchenbericht 6, 2013), ausführlich beschrieben werden. Mit Wohnkonzepten wird der grundsätzlich unterschiedliche Wohnstil von Menschen bezeichnet.

gerecht angepassten Wohnraum, um ein unbeschwertes Leben führen zu können oder keinen Pflegeplatz in Anspruch nehmen zu müssen. Für einen weiteren kleinen Teil ist ein altersgerechtes Wohnangebot vor allem aus Gründen des Komforts oder aus präventivem Handeln heraus interessant. Nur sehr wenige Seniorenhaushalte beabsichtigen den Flächenkonsum zu reduzieren, um Bewirtschaftungsaufwendungen zu verringern. Letztlich existieren unterschiedliche Wohnformen für Ältere als ein Ergebnis der Vielfalt aus Ansprüchen und Möglichkeiten.

## 10.2 Wohnformen im Alter

Die Frage, welche Wohnungen ältere Menschen nachfragen, ruft oftmals Bilder von Seniorenresidenzen oder auch Pflegeheimen in den Köpfen der Befragten hervor. Der Großteil der Senioren lebt jedoch in einer *"normalen" Wohnung*, wird dort alt und verstirbt irgendwann. Weitere Wohnformen stellen aus diesem Grund häufig nur Sonderwohnformen oder auch Nischenprodukte dar. Trotzdem spielt die Vielfalt an Angeboten bereits heute eine wichtige Rolle und mit der zunehmenden Individualisierung und Pluralisierung der Gesellschaft wird dies zukünftig noch ausgeprägter sein. Im Wesentlichen sind neben der *"normalen" Wohnung* vier weitere Wohnformen zu benennen und voneinander abzugrenzen (Abbildung 10.2). Die jeweiligen Wohnformen sind für die einzelnen Ziel- und Nachfragegruppen unter den Senioren in unterschiedlichem Maß von Interesse.

Abbildung 10.2: Wohnformen im Alter



Darstellung: IfS/Timourou

Insbesondere in Anbetracht der Lebens- und Wohnqualität im Alter und der Pflegebedürftigkeit spielen *altersgerechte Wohnungen* als eine weitere Wohnform eine wichtige Rolle. Als Abgrenzungskriterium zu anderen Wohnformen zählt der bauliche Zustand, wobei die Begriffe altersgerecht, barrierearm und barrierefrei nicht eindeutig definiert sind und je nach Kontext unterschiedlich verwendet werden. Eine Definition ist schwierig, weil es nicht unbedingt auf die objektiven Ausstattungsmerkmale ankommt, sondern weil die Wohnung aus subjektiver Empfindung oder subjektiven Bedürfnissen "dem Alter gerecht wird". Insofern ist eine nach DIN 18040 errichtete barrierefreie Wohnung nur für wenige Haushalte notwendig. Weiterhin sind barrierearme Wohnungen nicht ausschließlich Haushalten mit Senioren vorbehalten, sondern werden auch von Haushalten nachgefragt, in denen etwa jüngere Personen mit körperlichen Behinderungen leben.

Bedeutsam wird die altersgerechte Wohnung im Pflegefall: Wenn ein stationärer Aufenthalt vermieden werden soll (und kann), muss die eigene Wohnung pflegefähig sein. Darunter ist zu verstehen, dass sich eine pflegende Person insbesondere im Schlafzimmer und im Bad um den Pflegefall kümmern kann, was entsprechende Raumgrößen und Bewegungsflächen erfordert. Hinzu sollten möglichst Schwellenfreiheit, gute Orientierungsmöglichkeiten und ausreichende Sicherheit kommen. Dies kann durch Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand erreicht werden. In der Praxis bewährt haben sich dabei die technischen Mindestanforderungen für barrierearme Wohnungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau, für deren Umsetzung auch Fördermittel ausgereicht werden.<sup>44</sup> In diesem Sinne wird auch im vorliegenden Konzept der Begriff altersgerecht verwendet.

Eine altersgerechte Anpassung ist im Pflegefall meistens notwendig, in den anderen Fällen im Sinne der Versorgung und des Komforts zwar sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich. In der Praxis hat sich bisher gezeigt, dass präventives Handeln seitens der Senioren selten erfolgt. Entsprechend schwierig ist es, eine konkrete Nachfrage abzuschätzen. Dies hängt auch davon ab, in welchem Umfang unterschiedliche altersgerechte Wohnangebote geschaffen werden, die wiederum eine zusätzliche Nachfrage erzeugen können. In Anbetracht der unterschiedlichen Definitionsmöglichkeiten sind exakte Zahlen zum Bestand an altersgerechten Wohnungen in einer Stadt in der Regel nicht möglich, auch nicht für die Stadt Eisenach.

---

<sup>44</sup> Zu den Formen und Möglichkeiten des altersgerechten Umbaus siehe ausführlich: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung "Altersgerecht Umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren", Berlin 2013, sowie <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Barrierereduzierung/>.

Bei den *Wohngemeinschaften/Wohnprojekten* handelt es sich um Wohnformen mit einer besonderen sozialen Organisation. In diesem Fall bewohnen mehrere ältere Menschen oder ältere und jüngere Personen (Mehrgenerationenwohnen) zusammen ein Wohnprojekt, ohne zwingend über ausschließlich altersgerechten Wohnraum zu verfügen und ohne die Verpflichtung, Betreuungsangebote in Anspruch nehmen zu müssen. Diese sehr unterschiedlichen gemeinschaftlichen Wohnformen kommen aufgrund ihrer partizipativen Konstruktion oder spezifischer Nachbarschaftsverhältnisse derzeit nur für eine kleine Gruppe der Senioren infrage und sind somit als ein Nischenprodukt zu bewerten. Einen größeren quantitativen Effekt erzielen stärker quartiersorientierte Ansätze wie beispielsweise das sogenannte Bielefelder Modell:<sup>45</sup> Darin wohnen Senioren weiterhin eigenständig und ohne Betreuungspauschale in barrierefreien Wohnungen, sie können Zusatzangebote, wie der Besuch des Wohncafés als Treffpunkt für gemeinschaftliche Aktivitäten oder Serviceangebote, wie Hauswirtschafts- und Pflegedienste, bei Bedarf in Anspruch nehmen.

Beim *Betreuten Wohnen* wird neben dem Mietvertrag ein Vertrag über Betreuungsgrundleistungen und gegebenenfalls Wahlleistungen für die Hilfe und Pflege abgeschlossen. Damit stellt die rechtliche Grundlage neben der sozialen Organisation ein ausschlaggebendes Abgrenzungskriterium zu den anderen Wohnformen dar. Das Angebot an Betreutem Wohnen ist relativ vielseitig. So gibt es das sogenannte Wohnen mit Concierge, das Servicewohnen – bei dem ein Betreuungsvertrag bei Einzug nicht erforderlich, jedoch später möglich ist – oder aber auch das Betreute Wohnen, bei dem ein Betreuungsvertrag mit dem Mietvertrag zwingend abgeschlossen werden muss. Zum Betreuten Wohnen gehören auch Wohnungsangebote mit spezialisierter Betreuung wie zum Beispiel Wohngemeinschaften für Demenzkranke.

Werden Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote aus einer Hand offeriert, so handelt es sich um *Heime*, welche unter das Heimgesetz fallen und sich somit rechtlich von den anderen Wohnformen unterscheiden. Dazu zählen auch Kurzzeit-Pflegeeinrichtungen.

### **10.3 Handlungsansätze**

Beim Wohnen im Alter geht es darum, Strategien zu entwickeln, um zum einen die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter zu befriedigen – auch um sie als Mieter langfristig zu halten – und zum anderen durch angebotsorientierte Strategien neue Mieter zu gewinnen. Ziel ist insgesamt die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes für ältere Menschen.

---

<sup>45</sup> Erstmals entwickelt von der Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH; siehe auch: <https://www.bgw-bielefeld.de/bielefelder-modell.html>.

Altersgerechter Wohnraum wird auf jeden Fall benötigt, wenn der Pflegefall eintritt. Mit derzeit rund 1.360 Pflegebedürftigen (ohne Pflegebedürftige in vollstationärer Pflege) trifft dies auf rund 13% der Senioren zu. Umgekehrt bedeutet dies, dass derzeit für den größeren Teil der Senioren altersgerechte Wohnungen nicht unbedingt erforderlich sind. Deswegen wollen die meisten Senioren so *wohnen wie bisher*, für sie steht Kontinuität an erster Stelle, solange keine Wendepunkte im Leben auftreten. Dies trifft besonders auf die jüngeren Senioren zu. Hinzu kommen bei einem guten Teil von ihnen eine gering ausgeprägte Einstellung zu Veränderungen und eine positive Einschätzung der Lebensperspektive. Wie viele Modellvorhaben und Forschungen zum altersgerechten Wohnen zeigen, ist bei vielen Senioren ein präventives Handeln wenig ausgeprägt. Der Wunsch nach einer komfortableren Wohnung mit einer altersgerechten Ausstattung, die Senioren auch ohne Pflegebedürftigkeit das Leben erleichtert, wird in Befragungen häufig als Wunsch geäußert, in der Praxis jedoch selten umgesetzt. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese bisher sehr kleine Gruppe in den nächsten Jahren zunehmend etwas größer wird. Deswegen wird der überwiegende Teil der Senioren in ihrer bereits bewohnten Wohnung bis zum Lebensende alt.

Wie die derzeitigen Anfragen nach altersgerechtem Wohnraum bei den Eisenacher Wohnungsunternehmen zeigt, ist das aktuelle Angebot nicht ausreichend. Wie sich die zukünftige Nachfrage entwickeln wird, lässt sich nur sehr grob abschätzen. Durch steigende Zahl ambulanter Pflegefälle steigt auch der Bedarf nach altersgerechten Wohnungen, hinzu kommen noch Senioren, die aus Gründen der Prävention oder des Komfort solche Wohnungen nachfragen. Diese Nachfrage hängt wiederum stark davon ab, ob es ein attraktives und bezahlbares Angebot gibt. Anhand der prognostizierten Entwicklung der Seniorenzahlen, der Haushaltsgrößenstrukturen laut Zensus und der Entwicklung der Pflegefälle (siehe unten) kann für Eisenach bis zum Jahr 2030 eine zusätzliche Nachfrage von ca. 1.000 altersgerechten Wohnungen geschätzt werden. Dies entspricht in etwa 15% der Seniorenhaushalte. Es ist dabei nachrangig, ob diese Wohnungen durch Neubau oder durch Umbau entstehen.

## **Neubau**

Vor allem für Paare mit positiver Einstellung zu Veränderungen und anspruchsvollen Wohnvorstellungen ist der altersgerechte Neubau eine interessante Alternative. Grundvoraussetzung ist ein barrierefreier Standard mit großzügig geschnittenen Bädern, Küchen und Balkonen, die ausreichend Beweglichkeit im Alter ermöglichen. Häufig wird der Neubau mit dem Bewusstsein bezogen, dass dies die letzte Wohnung ist. Entsprechend wird viel Wert auf den Standort und die Wohnlagenqualität gelegt. Dabei können zwei typische Konstellationen festgestellt werden: Entweder wird eine zentrale Wohnlage mit kurzen Wegen zum

Einkaufen, zu Ärzten etc. bevorzugt, dies gilt insbesondere für die Südstadt und das Stadtzentrum. Oder man möchte die bisherigen sozialen Bezüge aufrechterhalten und eine neue Wohnung im gewohnten Quartier beziehen. Insbesondere im Planungsbezirk Thälmannstraße dürfte ein altersgerechter Neubau als ergänzendes Angebot auf eine ausreichende Nachfrage treffen. Allerdings können diese Neubauten in Eisenach aufgrund der heutigen Baukosten – ohne Berücksichtigung von Fördermitteln – nur zu Mieten angeboten werden, die im oberen Marktsegment liegen. Insgesamt kann in Eisenach altersgerechter Neubau nur ein Nischenprodukt mit kleiner Nachfragegruppe sein.

### **Altersgerechte Anpassung des Bestandes**

Eine wesentlich größere Rolle spielt daher die *altersgerechte Anpassung* von Bestandswohnungen. Aufgrund der insgesamt geringeren Mobilität von Senioren, der eingegrenzten Umzugsmöglichkeiten im späteren Alter sowie eines hohen Stellenwertes des gewohnten Umfeldes sind in erster Linie altersgerechte Anpassungen von Wohnungen und im Wohnumfeld sinnvoll. Dies bezieht sich sowohl auf eine Anpassung der eigenen Wohnung als auch auf den Bezug einer angepassten Leerwohnung im Quartier. Allerdings zeigt auch hier die Praxis, dass ein Großteil der Mieter bauliche Veränderungen der eigenen Wohnungen scheut. Sie unterlassen daher entweder die Anpassung oder ziehen lieber in eine altersgerechte Wohnung um. Zentraler Handlungsansatz ist hier zum einen eine offensive Beratung der Senioren mit dem Ziel, die eigene Wohnung durch einzelne Maßnahmen individuell anzupassen. Zum anderen können kleinteilige Maßnahmen seitens des Eigentümers für ein barriereärmeres Gebäude sorgen – zum Beispiel durch eine Verbesserung der Beleuchtung, Sitz- und Abstellmöglichkeiten, Abbau von Barrieren im Eingangsbereich bis hin zum Anbau eines Fahrstuhls. In diesem Zusammenhang wichtig ist der Zuschuss der Pflegekassen von bis zu 4.000 € pro pflegebedürftiger Person, der für kleinteilige Anpassungsmaßnahmen gewährt werden kann, was in vielen Fällen bereits ausreichend ist.

Leere Wohnungen altersgerecht anzupassen, kann hingegen als angebotsorientierte Strategie entwickelt werden, um Neu-Mieter zu gewinnen.<sup>46</sup> Dabei spielt das Wohnumfeld allerdings eine noch größere Rolle als ohnehin schon. Denn eine barrierearme Wohnung nützt dem Betroffenen wenig, wenn nicht auch das Umfeld barrierearm gestaltet ist. Dazu gehören abgesenkte Bordsteine, ausreichende Beleuchtung, Sitzgelegenheiten etc. sowie eine möglichst gute Erreichbarkeit von medizinischen Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkei-

---

<sup>46</sup> Die Errichtung einer Musterwohnung hat sich dabei als guter Motor zum Wecken des Interesses an altersgerechten Wohnungen erwiesen.

ten. Bei der altersgerechten Wohnraumanpassung ist also nicht nur eine Bestandsentwicklungsstrategie seitens der Eigentümer notwendig, sondern auch eine zwischen Stadt und Wohnungseigentümern abgestimmte Quartiersentwicklung.

Hinsichtlich der räumlichen Schwerpunkte sind unterschiedliche Alterungsprozesse in den einzelnen Stadtteilen zu berücksichtigen (siehe Abbildung 10.1). In Quartieren mit einem hohen Anteil jüngerer Senioren wie zum Beispiel Stadtrandsiedlung West entsteht sukzessive eine dauerhafte Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen, die durch Bestandsanpassungen Schritt für Schritt geschaffen werden können. Grundsätzlich ist mit hohen Verweildauern zu rechnen, sodass auch umfangreichere Anpassungen der Wohnungen und des Wohnumfeldes in größeren Stückzahlen wirtschaftlich zielführend sind. Zentraler Ansatz ist damit das Halten der Mieter im Quartier.

In Quartieren mit einem hohen Anteil älterer Senioren wie zum Beispiel im Planungsbezirk Thälmannstraße ist der akute Pflegebedarf zwar höher als in den zuvor genannten, gleichzeitig hat aber bereits der Generationenwechsel eingesetzt. Dort stellt sich zugleich die Frage, ob die Wohnungsbestände teilweise auch schon für neue Zielgruppen angepasst werden müssen. Dies beinhaltet für die Blockbauten vor allem Grundrissänderungen.

Um Mieten im unteren Marktsegment zu ermöglichen, die von Transferleistungsempfängern, Haushalten mit niedrigen bis mittleren Einkommen und insbesondere Einpersonenhaushalten getragen werden können, sind *kostengünstige* Wohnraumanpassungen notwendig gerade angesichts der zu erwartenden Zunahme an Altersarmut (siehe Kapitel 8.1.4). Sinnvoll ist die Anpassung, wenn sie im Zuge normaler Sanierungen entsprechend der KfW-Mindeststandards für barrierearme Wohnungen durchgeführt wird. Darunter zählen zum Beispiel schwellenfreie Fußböden, Haltegriffe, Abstellmöglichkeiten für einen Rollator oder Beleuchtungen mit Bewegungsmeldern. Schwerpunktmäßig sollten kleine Wohnungen mit zwei oder drei Räumen im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss Gegenstand der Wohnraumanpassung sein.

Zum anderen sollten für einkommensstärkere Haushalte – hierunter vor allem Zweipersonenhaushalte – beziehungsweise für Senioren mit hohen Ansprüchen an die Wohnung und an das Wohnumfeld auch attraktive Wohnangebote im *gehobenen Standard* geschaffen werden. Grundansatz ist auch hier die barrierearme Anpassung nach KfW-Mindeststandard, jedoch im umfassenderen Sinne. Dazu gehören insbesondere großzügig geschnittene Bäder, Küchen und Balkone mit ausreichenden Verkehrsflächen; gerade bei älteren Bautypenserien macht dies Grundrissänderungen beziehungsweise die Zusammenlegung von zwei Wohnungen erforderlich. Möglich und sinnvoll ist auch der Anbau von Aufzügen. Die Umsetzung des gehobenen Standards ist am einfachsten als angebotsorientierte Strategie durch den Umbau von Leerwohnungen zu realisieren.

## **Einfamilienhäuser**

Altersgerechte Anpassungen sind auch im Bereich der *Einfamilienhäuser* sinnvoll, und zwar sowohl in den ländlichen Ortsteilen wie Stregda oder Hofferbertaue als auch in den städtischen Siedlungen wie am Wartenberg. Allerdings können die möglichen Investitionserfordernisse die Eigentümer auch vor finanzielle Herausforderungen stellen. Auch für sie sind Anpassungen des Sanitärbereichs und der Erhalt der Mobilität durch die Installation eines Treppenlifts – sofern ein Wohnen auf einer Ebene nicht möglich ist – zentrale Maßnahmen. Auch bei den privaten Wohnungseigentümern besteht der zentrale Handlungsansatz in qualifizierten Beratungsangeboten der Stadt oder von Initiativen über den KfW-Mindeststandard oder über Finanzierungsmöglichkeiten.

Problematisch kann es jedoch für Senioren werden, wenn Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf nicht mehr fußläufig erreichbar sind oder die Bewirtschaftung des Hauses und/oder des Gartens körperlich nicht mehr geleistet werden kann. Dann kann ein Umzug in eine neue, altersgerechte Wohnung sinnvoll sein (siehe Abschnitt Neubau). Auch dieser Schritt ist mit großen Hürden verbunden: Das Eigentum und die gewohnte Umgebung müssen aufgegeben werden und darüber, ob der Verkaufswert die langfristigen Mietkosten mehr als ausgleicht, besteht finanzielle Unsicherheit. Diese Hürden führen oft zu einem Verbleib im Eigenheim, Ausnahmen bestehen bei Eintritt des Pflegefalls.

## **Ergänzende Angebote**

Wohngemeinschaften/Wohnprojekte und Betreutes Wohnen stellen neben der altersgerechten Anpassung ebenfalls ergänzende Angebote dar, die allerdings nicht quartiersgebunden sind. Wohngemeinschaften/Wohnprojekte sind ein Nischenprodukt, welches im Wesentlichen von anspruchsvollen und kommunikativen Senioren nachgefragt wird. Wichtig ist dabei ein zentraler und gut angebundener Wohnstandort. Dafür sind die Nachfrager in aller Regel auch bereit, das Quartier zu wechseln. Aufgrund eines hohen Koordinierungs- und Planungsaufwandes ist die Etablierung einer Wohngemeinschaft/eines Wohnprojektes sehr anspruchsvoll. Wohnprojekte werden in der Regel von persönlichen Initiativen getragen. Wenn aus wohnungspolitischen Zielsetzungen heraus eine größere Anzahl solcher Projekte gewünscht wird, so ist vor allem eine Beratung und Unterstützung dieser Initiativen seitens der Stadt oder einer Beratungsstelle erforderlich, um die vielfältigen organisatorischen Probleme zu lösen.

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Kombination mit ambulanter Pflege oder Hilfe kann im gewohnten häuslichen Umfeld erfolgen, aber auch in betreuten Wohnanlagen an-

geboten werden. Betreute Wohnanlagen sind in erster Linie eine angebotsorientierte Strategie, abhängig von den betriebswirtschaftlichen Strategien des Immobilieneigentümers und des Pflegedienstes. Sie können spezifisch auf die oben genannten Quartiere ausgerichtet sein, aber auch als Angebote an ganz anderen Standorten entwickelt werden. Zukünftig werden Angebote des Betreuten Wohnens an Bedeutung gewinnen, weil die Gruppe der Demenzerkrankten zunehmen wird. Diese benötigen in aller Regel eine 24-Stunden-Betreuung, womit eine "normale" Wohnung nicht ausreicht und andererseits zahlreiche Pflegeangebote in Pflegeheimen nicht notwendig sind. Mit der Versorgung in Einrichtungen des Betreuten Wohnens wurden insgesamt gute Erfahrungen gemacht. Zusätzlich spielt das neue Pflegestärkungsgesetz eine wichtige Rolle, wonach Demenzerkrankten nun ein gleichberechtigter Zugang ermöglicht wird.

### **Stationäre Pflege**

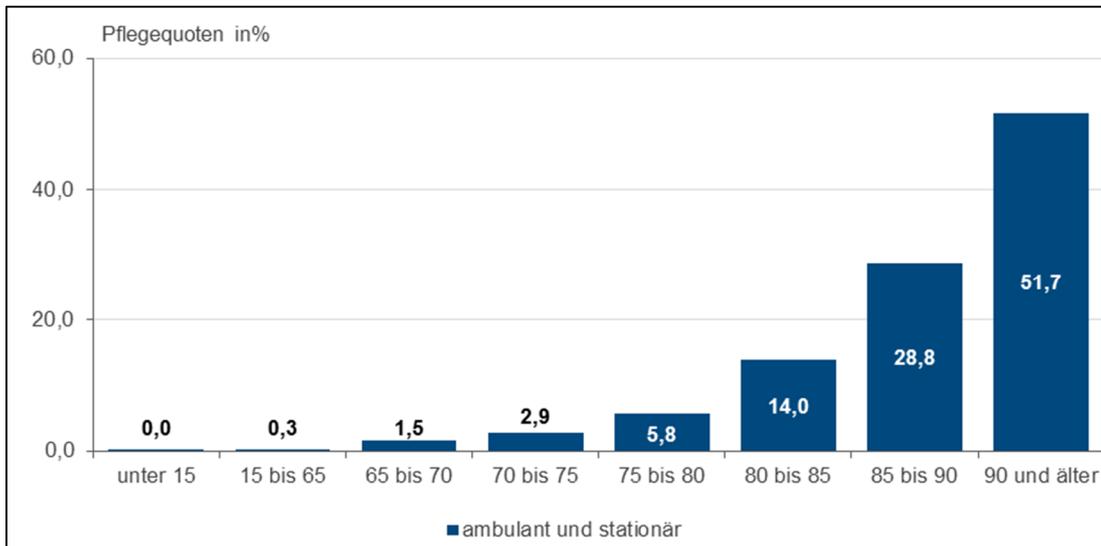
Nach Angaben des TLS gibt es in der Stadt 13 stationäre und neun ambulante Pflegeeinrichtungen (2015). Diese sind räumlich auf die Kernstadt konzentriert, zum Beispiel in der Stadtrandsiedlung West mit dem Altenpflegeheim Haus Wartburgblick oder der Diako Gemeinnützige Gesellschaft für soziale Dienste sowie in der Oststadt mit dem Pflegenetzwerk St. Annen, dem Azurit Seniorenzentrum oder dem Caritas Altenzentrum "Elisabethenruhe". Der höhere Anteil älterer Senioren in Teilen der Kernstadt ist somit auch auf das Vorhandensein einer Pflegeeinrichtung zurückzuführen. Über die Auslastung sowie das Alter und die Verweildauer der Pflegebedürftigen liegen keine Daten vor. Inwieweit dieses Angebot angesichts der zu erwartenden Alterung der Bevölkerung ausreicht, soll anhand folgender Überlegungen abgeschätzt werden.

Die Pflegebedürftigkeit und somit die Pflegequote<sup>47</sup> nehmen im Laufe der Zeit zu, besonders ab einem Alter von ca. 80 Jahren (Abbildung 10.3).

---

<sup>47</sup> Unter Pflegequoten wird der Anteil der Pflegebedürftigen eines bestimmten Alters an der Bevölkerungszahl dieses Alters verstanden.

**Abbildung 10.3: Pflegequoten von ambulant und stationär versorgten Pflegebedürftigen in Thüringen 2015<sup>48</sup>**



Datengrundlage: TLS, Pflegestatistik

Berechnung/Darstellung: IfS/Timourou

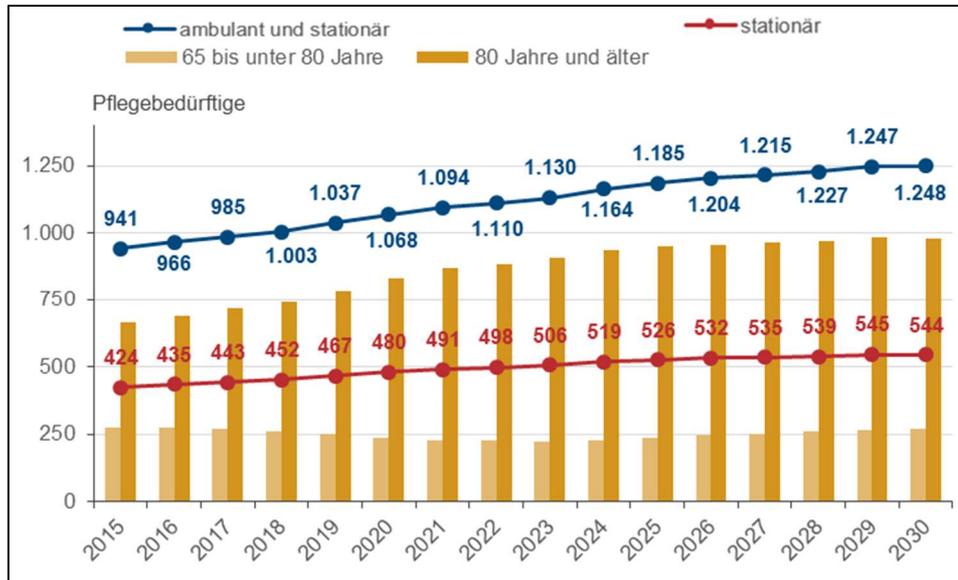
Für die Stadt Eisenach liegen keine Daten zu den Pflegebedürftigen nach Altersgruppen vor. Die Frage, wie sich der demographische Wandel in Eisenach auf die Zahl der benötigten Plätze in Pflegeheimen auswirken könnte, soll demnach anhand der Pflegequoten von Thüringen geschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Abweichungen der Pflegequoten zwischen Thüringen und Eisenach gering ausfallen, da sich die Altersstruktur der Bevölkerung kaum unterscheidet. Allerdings ist angebotsbedingt in einer Stadt und somit auch in Eisenach eine Verschiebung hin zu mehr stationär versorgten Pflegebedürftigen denkbar. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, wird letztendlich nicht das Niveau, sondern die Veränderung ausschlaggebend sein. Weiterhin basiert die Schätzung auf den Ergebnissen der 1. Regionalisierten Bevölkerungsprognose und auf der Annahme gleichbleibende Pflegequoten von 2015 sowie einem konstanten Anteil stationärer Pflege.

Im Ergebnis würde somit die Zahl der stationär und ambulant versorgten Pflegebedürftigen bis 2030 um 33% beziehungsweise rund 310 Personen steigen (Abbildung 10.4). Dieser Anstieg wird vor allem bis 2025 stattfinden, von 2025 bis 2030 wird die Anzahl etwas zunehmen. Des Weiteren ist der Anstieg im Wesentlichen auf die Entwicklung der 80- bis unter 90-Jährigen zurückzuführen – diese Altersgruppe wird bis 2025 um insgesamt

<sup>48</sup> Hinzu kommen noch Pflegebedürftige, die Pflegegeld erhalten. Für diese Gruppe liegen für Eisenach jedoch keine altersgruppenspezifischen Zahlen vor.

341 Personen zunehmen, die darüber hinaus durch deutlich höhere Pflegequoten geprägt sind als jüngere Altersgruppen.

**Abbildung 10.4: Geschätzte Entwicklung der Pflegebedürftigen (ambulant und stationär) von 2015 bis 2030**



Datengrundlage: TLS, Pflegestatistik und 1. Regionalisierte Bevölkerungsprognose  
Berechnung/Darstellung: IfS/Timourou

Mit der Verschiebung der Altersgruppen bei den Pflegebedürftigen kann unter Umständen von einem erhöhten Anteil der stationären Betreuung ausgegangen werden. So würde rechnerisch der Bedarf um rund 120 Plätze ansteigen, was einem größeren Pflegeheim entspräche. Mit dem 2017 in Kraft getretenen Zweiten Pflegestärkungsgesetz soll jedoch dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Das Gesetz enthält eine grundlegende Änderung des Pflegebedürftigkeitsbegriffs, denn aus drei Pflegestufen wurden fünf Pflegegrade und insbesondere Menschen mit Demenz haben nun einen gleichberechtigten Zugang zu Leistungen. Als Effekt wird ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen erwartet, wobei die Ausweitung der Definition von Pflegebedürftigkeit um geistige und seelische Beeinträchtigungen vor allem zu einem Anstieg der ambulanten und weniger der stationären Versorgung führen dürfte. Darüber hinaus werden die finanziellen Leistungen für häusliche Pflege erhöht, während die Leistungen für stationäre Pflege in den Pflegegraden 1 bis 3 gegenüber den bisherigen Pflegestufen 1 und 2 niedriger ausfallen. Dies könnte zu einer Verschiebung des Verhältnisses von stationärer Pflege hin zu mehr ambulanter Pflege führen, sodass der Bedarf geringer ausfallen würde. Daher ist kein akuter Handlungsbedarf für Eisenach zu erkennen. Allerdings sollten die Auswirkungen des Gesetzes in den nächsten Jahren beobachtet und die Planung ggf. angepasst werden.

## **11. Handlungsfeld Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern**

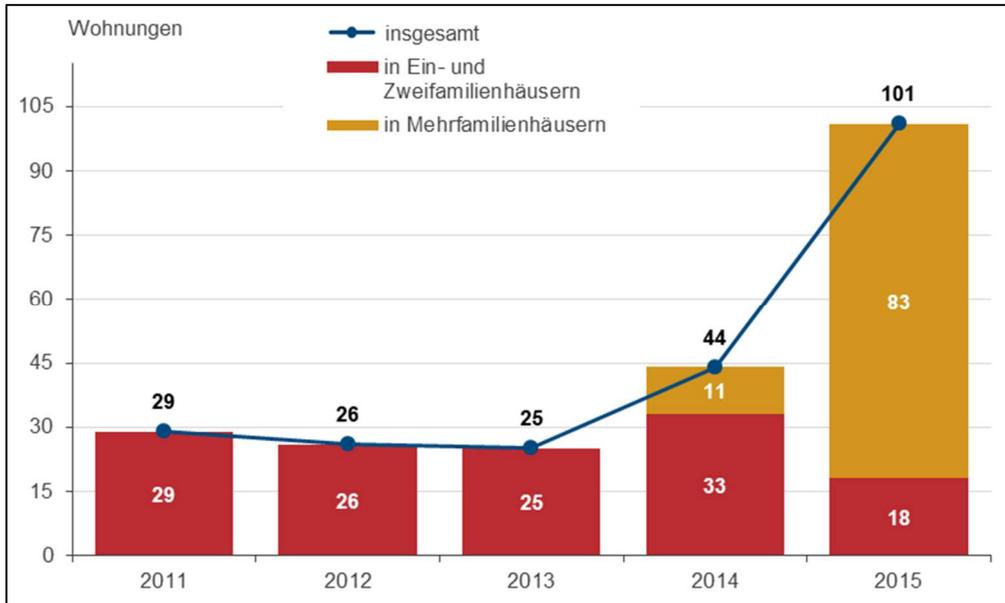
Wie in der Wohnraumbedarfsprognose dargelegt wird zukünftig in Eisenach der Bau von neuen Wohnungen sowohl in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern notwendig sein (siehe Kapitel 7.7). Dabei unterscheiden sich beide Teilmärkte hinsichtlich der Beweggründe, dem quantitativen Ausmaß sowie den Ansprüchen an die Wohnbauflächen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, für diese Nachfrage ein entsprechendes Flächenangebot bereitzuhalten, damit der Wunsch nach einem eigenen Haus oder einer neuen Wohnung in der Stadt Eisenach realisiert werden kann und die Bürger nicht abwandern. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, mit einem passenden Angebot in gewissem Umfang auch Zuzüge zu generieren. Entsprechend benötigt die Bauleitplanung Grundlagen zu der Frage, wie viele und welche Flächen zukünftig benötigt werden. Erforderlich ist sowohl die Ermittlung eines Mengengerüsts als auch eine fachlich fundierte Begründung, die vom Landesverwaltungsamt nachvollzogen werden und entsprechend in den Flächennutzungsplan übernommen werden kann.

### **11.1 Bisherige Nachfrageentwicklung**

Ausgangspunkt des Handlungsfeldes ist die bisherige Neubautätigkeit, aus der Annahmen für die zukünftige Nachfrage abgeleitet werden können. Wie in den Kapiteln 4.2 und 6.6 bereits ausgeführt, ist das Niveau der Neubautätigkeit insgesamt vergleichsweise niedrig, dominiert wird die Bautätigkeit durch den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. So wurden in den letzten Jahren in Eisenach im Durchschnitt 26 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr beziehungsweise 0,61 Wohnungen je 1.000 Einwohner neu gebaut. Diese Neubauaktivität entspricht in etwa dem Geraer Niveau, liegt jedoch unter dem Thüringer Durchschnitt von ca. 0,85 Wohnungen. Darüber hinaus liegen die Fallzahlen der Grundstückskäufe für Ein- und Zweifamilienhäuser gleichfalls auf einem niedrigen Niveau. Im Vergleich sind Neubauprojekte und der Erwerb von Bestandsimmobilien fast gleichermaßen von Relevanz.

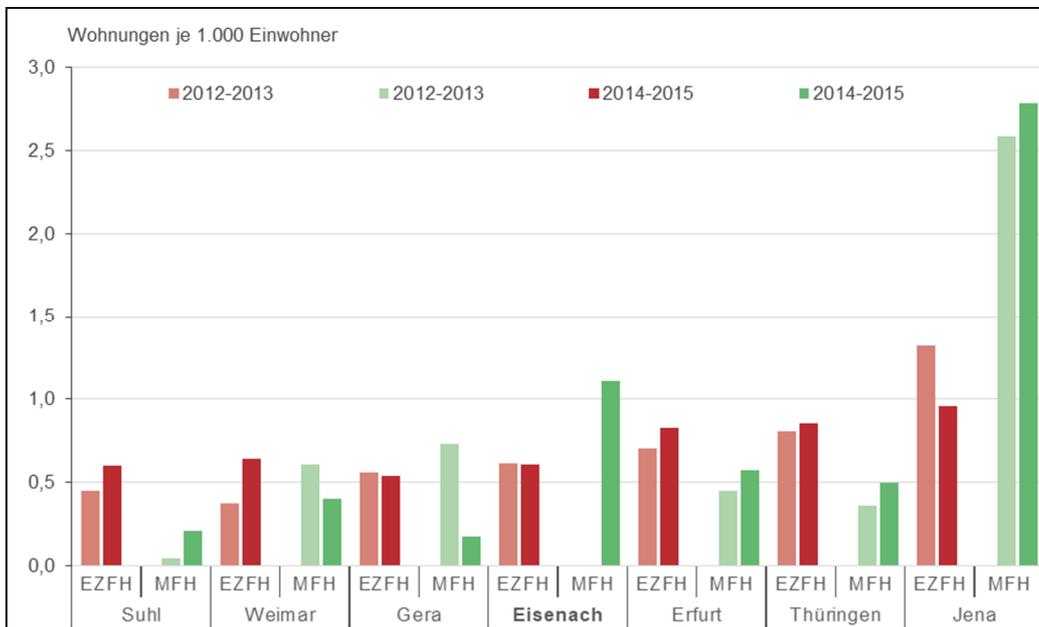
Der Neubau von Mehrfamilienhäusern fand in Eisenach zwischen 2011 und 2013 nicht statt, erst in den beiden Folgejahren wurden zusammen 94 Wohnungen fertiggestellt, was im Durchschnitt 1,11 Wohnungen je 1.000 Einwohner entspricht. Generell unterliegt der Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Ein- und Zweifamilienhausbau größeren Schwankungen, wobei das Eisenacher Niveau im Thüringer Vergleich insgesamt eher niedrig ausfällt.

**Abbildung 11.1: Baufertigstellungen\* in Eisenach 2011 bis 2015**



\* ohne Maßnahmen an bestehenden Gebäuden und Wohnungen in Nichtwohngebäuden (incl. Maßnahmen an bestehenden Gebäuden und Wohnungen in Nichtwohngebäuden siehe Abbildung 4.9)  
 Datengrundlage: TLS  
 Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

**Abbildung 11.2: Bautätigkeit im Thüringer Vergleich**

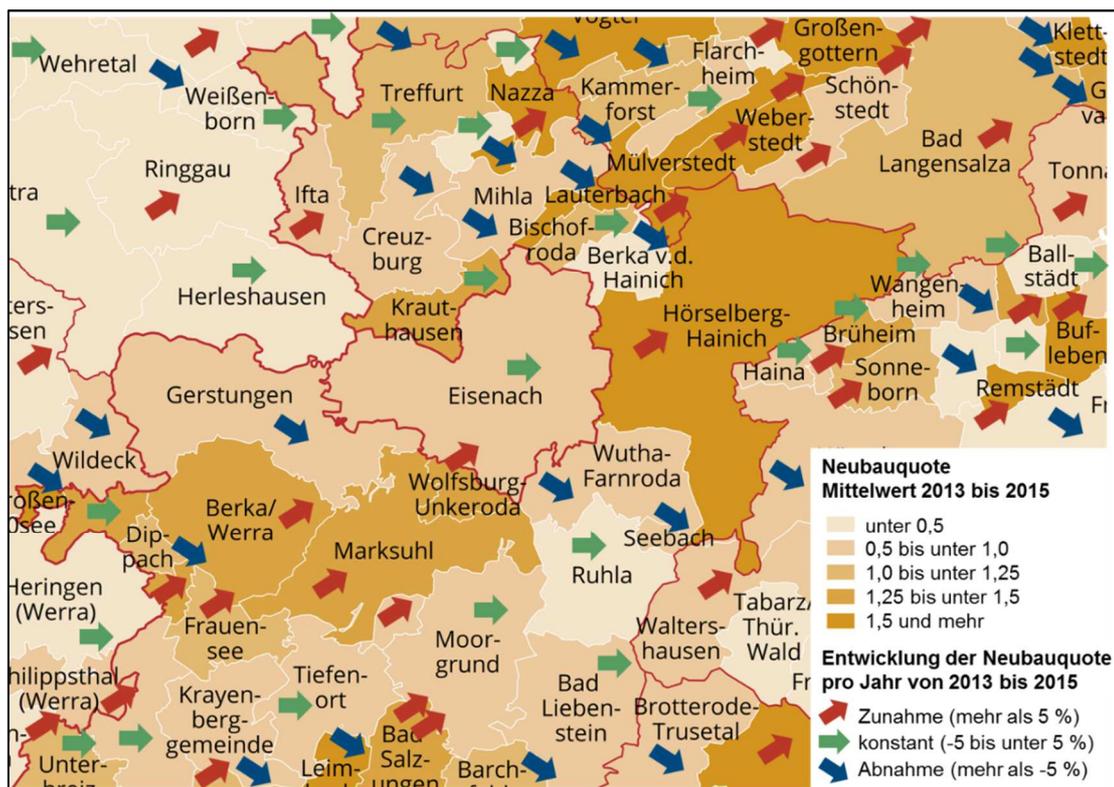


Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
 Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

Typischerweise konkurrieren Städte mit dem Umland um eigentumsbildende Nachfragegruppen. Im Fall einer Suburbanisierung versorgt das Umland die städtische Nachfrage mit und die Neubauquoten liegen dort auf einem hohen Niveau. Ein Indiz dafür stellen in der aktuellen demographischen und ökonomischen Situation Ostdeutschlands Neubauquoten

von über 0,8 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner dar. Im Fall von Eisenach ist kein „Speckgürtel“ um die Stadt herum erkennbar (Abbildung 11.3). Vielmehr gibt es vereinzelt Gemeinden mit überdurchschnittlichen Neubauquoten, wie Höselsberg-Hainich oder Marksuhl. In anderen Umlandgemeinden, wie Ruhla oder Gerstungen, wird nicht über den Eigenbedarf hinaus gebaut. In den elf direkt an Eisenach angrenzenden Gemeinden lag 2013 bis 2015 die durchschnittliche Neubauquote relativ konstant auf dem Niveau von 1,06 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner. Angenommen, dort würde die Neubauquote bei nur 0,8 Wohnungen liegen, was in etwa einer Bautätigkeit aus dem Eigenbedarf heraus entspricht, so würden dort durchschnittlich nicht 36, sondern 27 Wohnungen pro Jahr errichtet werden. Die Differenz von durchschnittlich neun Wohnungen pro Jahr würde dem Suburbanisierungsausmaß entsprechen. Aufgrund dieser kleinen Zahl sind zwar kaum räumliche Schwerpunkte („Speckgürtel“) feststellbar, sie machen aber immerhin ein Viertel der Umlandbautätigkeit aus. Gleichzeitig stellen diese neun Häuser auch ein Viertel der potenziellen Eisenacher Bautätigkeit dar, die ins Umland abgewandert ist.

**Abbildung 11.3: Neubauquoten von Ein- und Zweifamilienhäusern im Eisenacher Umland**



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

## **11.2 Zukünftige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnbauflächen**

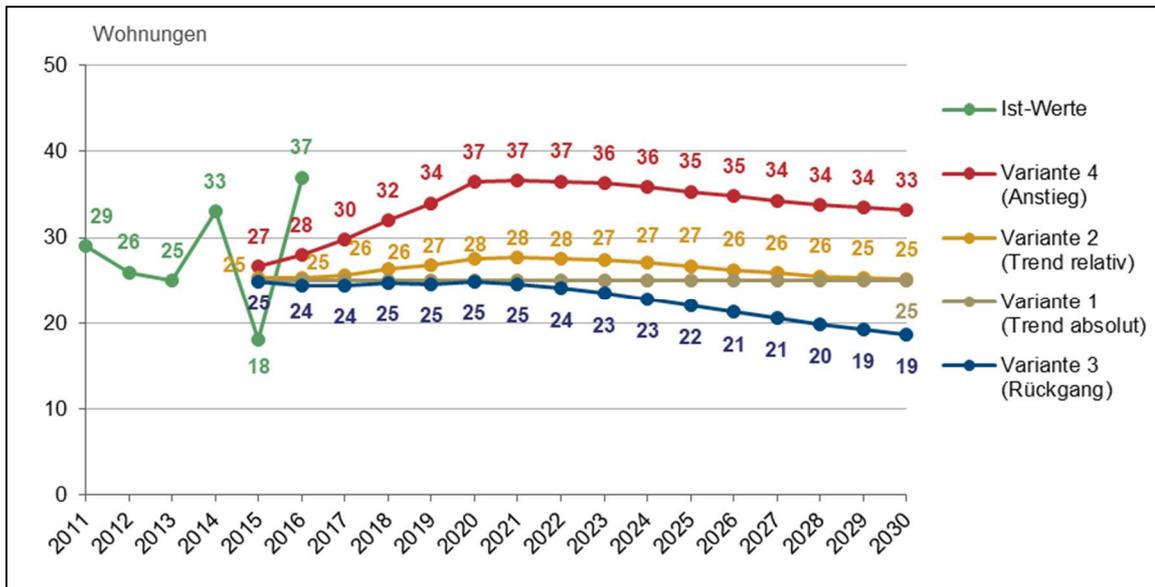
Die Frage, wie viele Flächen zukünftig für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt werden, wird recht häufig normativ beantwortet, indem – durch interkommunalen Vergleich oder politische Setzung – gewisse Eigentumsquoten als Ziel definiert werden. Diese Ziel-Quoten werden mit den Ist-Quoten verglichen, aus der Differenz wird ein Bedarf abgeleitet. Langjährige Marktforschungen zeigen jedoch, dass aus dem so ermittelten Bedarf nur äußerst selten im gleichen Maß eine tatsächliche Nachfrage entsteht. Zur Schätzung der zukünftigen Entwicklung wird daher eine nachfrageorientierte Vorgehensweise gewählt, die sich auf der bisherigen Entwicklung gründet. Die Schätzungen für den Zeitraum 2016 bis 2030 basieren auf den Ergebnissen der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, denn diese liegt nach Altersgruppen differenziert vor. Bezogen wird die Rechnung auf die Stärke der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, weil diese entscheidende Träger der Eigentumsbildung sind. Konnte in den 1990er Jahren noch ein nachholender Eigentumserwerb älterer Haushalte festgestellt werden, so spielt dies aktuell nur noch eine geringe Rolle.

Im Folgenden sollen unterschiedliche Nachfragesituationen simuliert werden, indem auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung vier Varianten der Neubaunachfrage abgeschätzt werden (Abbildung 11.4).

In der *Variante 1* wird der Gedanke verfolgt, was wäre, wenn die Bautätigkeit der letzten Jahre (2013-2015) – durchschnittlich 25 Wohnungen pro Jahr – absolut gesehen konstant bleiben würde. Dies ergäbe für den Prognosezeitraum von 2016 bis 2030 ein Neubauvolumen von 375 Wohnungen. Diese Variante liegt der in Kapitel 7.7 dargestellten Wohnungsbedarfsprognose zugrunde. Die folgenden Varianten 2 bis 4 stellen weitere mögliche und plausible Entwicklungspfade dar, denen weitere Annahmen zugrunde liegen.

In der *Variante 2* wird unterstellt, dass die relative Bautätigkeit konstant bleibt, also die durchschnittliche Bautätigkeitsrate von 2013 bis 2015 von 3,27 Wohnungen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Damit werden die Effekte der demographischen Entwicklung dieser Altersgruppe auf die Nachfrage simuliert. Dieser Effekt ist in Eisenach allerdings relativ gering, denn die Nachfrage würde so von 25 Wohnungen im Jahr 2016 bis 2022 auf 28 Wohnungen ansteigen und anschließend wieder auf das Anfangsniveau absinken. In der Summe würden für den Zeitraum von 2016 bis 2030 395 Wohnungen und damit nur 25 mehr als in Variante 1 gebaut.

**Abbildung 11.4: Varianten der geschätzten Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**



Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

*Variante 3* geht von einem linearen Rückgang der Neubauquote um 26 % auf 0,45 Wohnungen je 1.000 Einwohner beziehungsweise 2,44 Wohnungen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen aus. Dieser Rückgang basiert zum einen auf der Annahme einer zunehmenden Nachfrage nach Bestandsimmobilien. In den letzten Jahren spielten zwar Neubauprojekte und Bestandsimmobilien in Eisenach bereits gleichermaßen eine Rolle, doch perspektivisch ist auch ein allmählicher Anstieg im Bereich der Bestandsimmobilien vor allem aus den 1990er Jahren möglich. Zum anderen wird als weiterer Einflussfaktor eine Veränderung der Wohnwünsche angenommen: Mehr Menschen wünschen sich ihr Eigentum in urbaneren Wohnformen im Geschosswohnungsbau statt im klassischen freistehenden Einfamilienhaus in Siedlungslage. Im Ergebnis bedeutet dies eine konstante Neubaunachfrage bis ca. 2021 – aufgrund des demographischen Effekts – und anschließend ein Rückgang bis 2030 auf 19 Wohnungen. Für den Prognosezeitraum von 2016 bis 2030 ergibt sich daraus eine Nachfrage von 340 Wohnungen oder durchschnittlich 20 Wohnungen pro Jahr.

In *Variante 4* wird ein Anstieg der Nachfrage dargestellt, der auf einer stärkeren Flächenausweisung (vor allem im unteren Marktsegment) und somit einer stärkeren Konkurrenzfähigkeit zum Umland beruht. Dabei wird bis 2020 ein linearer Anstieg der Neubaurate auf 4,33 Wohnungen je 1.000 Einwohner der besagten Altersgruppe angesetzt, anschließend bleibt diese Quote bis 2030 konstant. Dies entspricht einer Quote von 0,80 Wohnungen je 1.000 Einwohner und einem Anstieg der Quote um 32 %. Im Ergebnis bewirkt die Annahme bis 2022 einen Anstieg auf 37 Wohnungen pro Jahr und anschließend einen Rückgang auf

33 Wohnungen im Jahr 2030. Mit durchschnittlich 35 Wohnungen pro Jahr ergibt sich für den Zeitraum von 2016 bis 2030 eine Nachfrage von 510 Wohnungen.

**Tabelle 11.1: Nachfragevolumen nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**

	Variante 1 (Trend absolut)		Variante 2 (Trend relativ)		Variante 3 (Rückgang)		Variante 4 (Anstieg)	
	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr
<b>2016 bis 2020</b>	125	25	130	25	120	25	160	30
<b>2021 bis 2025</b>	125	25	135	30	120	25	180	35
<b>2026 bis 2030</b>	125	25	130	25	100	20	170	30
<b>2016 bis 2030</b>	375	25	395	25	340	20	510	35

auf +/- 5 gerundet

Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

Im Ergebnis der vier Varianten zeigt sich eine Spanne der potenziellen Neubautätigkeit von 340 bis 510 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Spanne bildet die mögliche zukünftige Nachfrageentwicklung ab. Sie stellen keine Zielzahlen dar, sondern können als Orientierungsrahmen der kommunalen Wohnbauflächenpolitik dienen, was in Kapitel 14 vertieft wird.

### **Erforderliche Wohnbauflächen**

Um Aussagen zu den erforderlichen Wohnbauflächen für die neuen Ein- und Zweifamilienhäuser zu erhalten, ist eine Umrechnung der prognostizierten Wohnungszahlen notwendig. Dabei sind unterschiedliche Bebauungsdichten vorstellbar. In einer ersten Variante wird ein Durchschnittswert von 900 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche brutto je Wohnung angesetzt, was einer Netto-Grundstücksfläche von 720 m<sup>2</sup> entspricht. Diese Annahme basiert auf den Ergebnissen des Immobilienmarktberichtes 2016, wonach die Grundstücksgrößen (netto) in Eisenach in den Jahren 2011 bis 2015 bei ca. 715 m<sup>2</sup> für den individuellen Wohnungsbau lagen.<sup>49</sup> Für den Zeitraum von 2016 bis 2030 ergibt sich daraus in Abhängigkeit von den vier Varianten eine Spanne von 305 bis 460 ha Wohnbaufläche.

Der Flächenverbrauch hängt unter anderem stark von der Art der Fläche ab. So sind Baulücken oder Restflächen der Siedlungen aus den 1990er Jahren im Durchschnitt großzügigi-

<sup>49</sup> Diese Angabe bezieht sich sowohl auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser. Siehe ausführlicher: Immobilienmarktbericht 2016. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha, des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach.

ger geschnitten als neu ausgewiesene Flächen. Unter der Annahme eines zukünftig höheren Anteils an Neuausweisungen könnte der Flächenverbrauch niedriger ausfallen. Angenommen, die Grundstücksfläche beträgt deswegen 750 m<sup>2</sup> brutto, was einer Netto-Grundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup> entspricht, so ergibt sich eine Spanne von insgesamt 255 bis 380 ha. Ein Vergleich beider Möglichkeiten zeigt, dass auf einer Fläche von beispielsweise 360 bis 380 ha bei einer kompakteren Bauweise entweder 510 Wohnungen realisiert werden können (Variante 4) oder aber bei einer weniger dichten Bebauung nur 395 Wohnungen (Variante 2).

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass der hier ermittelte Flächenbedarf nicht ausschließlich mit Neuausweisungen gleichzusetzen ist. Denn auch das Angebot in vorhandenen Bebauungsplan-Gebieten, in nach § 34 BauGB bebaubaren Baulücken oder durch Nachverdichtung kann zur Befriedigung der Nachfrage dienen.

**Tabelle 11.2: Wohnbauflächenbedarf für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Prognosezeitraum 2016-2030**

	Variante 1 (Trend absolut)	Variante 2 (Trend relativ)	Variante 3 (Rückgang)	Variante 4 (Anstieg)
750 m <sup>2*</sup>	280 ha	300 ha	255 ha	380 ha
900 m <sup>2**</sup>	340 ha	360 ha	305 ha	460 ha

\* 750 m<sup>2</sup> brutto, entspricht einer Grundstücksfläche von ca. 600 m<sup>2</sup>

\*\* 900 m<sup>2</sup> brutto, entspricht einer Grundstücksfläche von ca. 720 m<sup>2</sup>

Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

### Qualitative Differenzierung

Bei der Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächenangebote für die Nachfrager bereitzustellen, handelt es sich nicht allein um eine quantitative Herausforderung, sondern auch um eine Frage der Qualität (Lage und Preis) der Flächen. So sind beispielsweise für eine gute Positionierung gegenüber dem (unmittelbaren) Umland Standorte des *unteren Marktsegmentes* erforderlich, die entsprechend preisgünstig angeboten werden können (zu den Marktsegmenten siehe Kapitel 6.7).<sup>50</sup> Insbesondere sogenannte Schwellenhaushalte reagieren aufgrund ihrer Einkommenshöhe auf Preissteigerungen sehr sensibel. Bei Unterschieden zwischen den Grundstückskosten von mehr als 30.000 € entscheiden sich diese Haushalte verstärkt für das Umland. Somit kommen für diese Gruppe vor allem Bauflächen mit güns-

<sup>50</sup> In Bezug auf den Neubau von Einfamilienhäusern ist der Markt in Eisenach nur zweigeteilt, und zwar in das untere und das obere Marktsegment. Das in Kapitel 6.7 beschriebene mittlere Marktsegment bezieht sich nur auf Bestandsimmobilien.

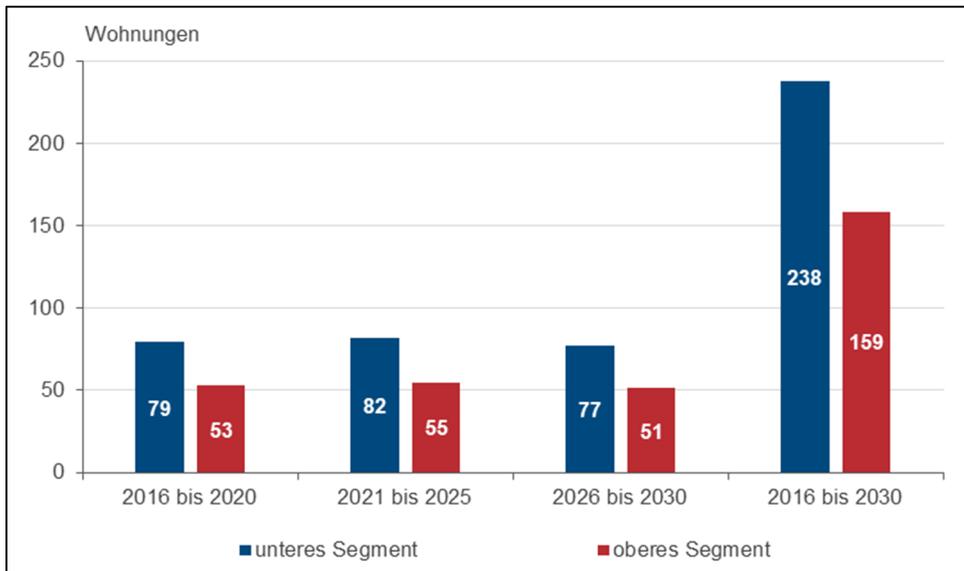
tigen Erschließungskosten beziehungsweise Bodenrichtwerten in Frage, die sich in Eisenach vor allem in den Ortsteilen, aber auch im Stieggk, in der Oststadt oder der Stadtrand-siedlung West befinden (Neuausweisungen oder Erweiterung von Siedlungen). Weitere Potenziale können für dieses Segment (mittelfristig) durch Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungen gewonnen werden.

Das *obere Marktsegment* wird von zahlungskräftigeren Haushalten mit höheren Ansprüchen nachgefragt und bezieht sich auf gute bis sehr gute Wohnlagen, oftmals mit Hanglage oder/und einer oftmals villenartig bebauten Wohnumgebung. Begrenzt sind somit sowohl die Nachfrage als auch das Wohnbauflächenpotenzial.

Basierend auf den bisherigen Neubautätigkeiten nimmt das untere Marktsegment einen Anteil von schätzungsweise 60 % ein, während ungefähr 40 % der Bauvorhaben im oberen Marktsegment nachgefragt werden. Bezogen auf die Neubauprognose bedeutet dies für die relative Trendvariante (Variante 2) bis 2030 einen Bedarf von 238 Wohnungen im unteren und 159 Wohnungen im oberen Marktsegment. Dieser Bedarf teilt sich auf die einzelnen Zeiträume gleichmäßig auf, sodass alle fünf Jahre Flächen für ca. 80 Wohnungen im unteren und rd. 50 Wohnungen im oberen Marktsegment benötigt würden.

Inwieweit diese Unterscheidung nach Marktsegmenten zukünftig eintreffen wird, ist von der tatsächlichen Kaufkraftentwicklung und der Variante abhängig. Denn in der Variante 4 (Anstieg) sollen mehr Schwellenhaushalte in Eisenach angesprochen werden, was vor allem mit Angeboten im unteren Marktsegment gelingt. Entsprechend müsste das untere Segment ausgedehnt werden. In der Variante 3 (Rückgang) hingegen nimmt diese Gruppe ab, sodass der Anteil des oberen Marktsegmentes steigen würde.

**Abbildung 11.5: Nachfrageentwicklung nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Marktsegmenten des Neubaus**

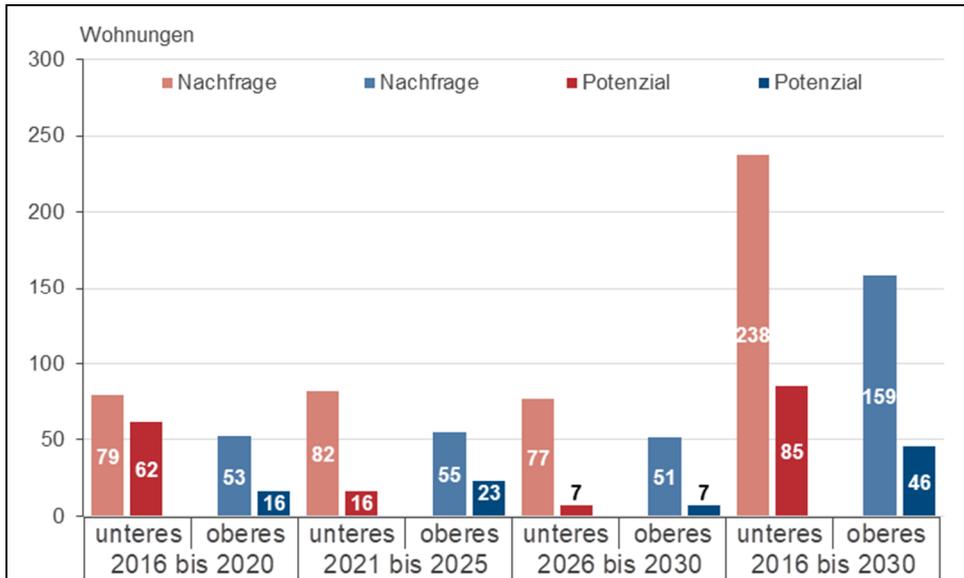


Darstellung: IfS/Timourou

### **Wohnbauflächenpotenziale**

Analog zur Analyse der Nachfrageentwicklung ist auch eine Analyse der Wohnungspotenziale notwendig. Der Stadt Eisenach sind derzeit Planungen für insgesamt 131 Wohnungen bekannt. Da für diese Flächen derzeit keine konkrete Standortbewertung vorliegt, kann eine Zuordnung dieser Flächen zu Marktsegmenten nur über eine pauschale Zuordnung der Planungsbezirke nach Segmenten abgeschätzt werden. Die vier Bezirke Stadtzentrum, Südstadt, Karlskuppe und Wartenberg werden dem oberen und die restlichen dem unteren Segment zugeordnet. Daraus ergibt sich für den Zeitraum von 2016 bis 2030 eine Verteilung der Wohnbauflächenpotenziale von 65 % im unteren und 35 % im oberen Marktsegment.

**Abbildung 11.6: Nachfrageentwicklung und bisher bekanntes Wohnungspotenzial nach Marktsegmenten**



Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

Für eine strategische Ausrichtung des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern mit dem wesentlichen Ziel, zukünftig die eigenheimbedingte Abwanderung in das Umland zu reduzieren und gleichzeitig attraktive Angebote im oberen Marktsegment in ausreichendem Maß zur Verfügung zu stellen, ist ein *Wohnbauflächenkonzept* notwendig. Bestandteil dessen sollte eine Wohnbauflächenbilanz sein, bei der die vorausberechnete Nachfrageentwicklung in Varianten dem Wohnungsangebot gegenübergestellt wird. Analog zur Nachfrage gilt es, alle Wohnbauflächenpotenziale zu ermitteln, ihre Potenziale im Rahmen einer Standortbegehung zu bewerten und Marktsegmenten zuzuordnen. Im Ergebnis können nicht nur auf quantitativer, sondern auch auf qualitativer Ebene Strategien für die Bauleitplanung abgeleitet werden.

Ein nicht zu vernachlässigendes Potenzial wird auch zukünftig noch in Baulücken vorliegen, auch wenn viele von ihnen in den letzten Jahren bebaut wurden. Für die Erfassung und als Grundlage für das Wohnbauflächenkonzept ist darum die Entwicklung eines *Baulückenkatasters* empfehlenswert.

Mit dem Wohnbauflächenkonzept sollte ferner geprüft werden, ob auch im *unteren Marktsegment* mittel- und langfristig ein ausreichendes Angebot besteht, damit es nicht zu Abwanderung in das Umland kommt. Dabei sind vorrangig die Potenziale in den Baulücken und am Rande der Kernstadt in Betracht zu ziehen und erst in zweiter Reihe die Entwicklung von Flächen in den Ortsteilen. Darüber hinaus sollte in den Ortsteilen eine ergänzende Bebauung für die dort Wohnenden im Sinne eines Eigenbedarfs möglich sein. Da es sich

dabei nur um geringe Volumina handelt, ist – neben der Nutzung ggf. vorhandener Baulücken – das planerische Instrument der Abrundungssatzung am geeignetsten, um eine entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Im Hinblick auf das *obere Marktsegment* stehen hingegen zentraler gelegene Gebiete im Fokus. Aufgrund der bereits jetzt überwiegend dichten Bebauung wird das Nachverdichtungspotenzial jedoch als begrenzt eingeschätzt. Vielmehr sollte die Brachflächenaktivierung fokussiert werden. Beispielsweise in der Oststadt können somit nicht nur Wohnbauflächenpotenziale geschaffen, sondern auch eine Aufwertung des Wohnumfeldes bewirkt werden. Um eine stärkere Akzeptanz für diese Wohnstandorte zu schaffen, kann einerseits eine Anlaufstelle für Interessenten bei der Stadt von Vorteil sein, um sich beraten zu lassen und gegebenenfalls Netzwerke aufbauen zu können. Andererseits können im Laufe der Zeit gebaute Beispiele mehr Akzeptanz und letztendlich Nachfrage bewirken.

Generell wird eine Prüfung von weiteren Potenzialen in leerstehenden *Kleingartenanlagen* empfohlen. Dies meint nicht die Umnutzung einzelner Parzellen, sondern größerer Teile oder ganzer Anlagen, wofür jedoch ein strategischer und konzeptioneller Vorlauf zwingend notwendig ist, um Konsens unter den Betroffenen zu erwirken. Deswegen können solche Flächen in aller Regel erst langfristig zur Verfügung stehen. Kleingärten haben eine soziale Funktion und trotz Leerstandsgefährdungen sind betroffene Akteure in der Regel von Umnutzungsvorhaben nur schwer zu überzeugen. Erschwerend kommt hinzu, dass häufig die am besten für Wohnnutzung geeigneten Flächen auch für gärtnerische Nutzung am attraktivsten sowie am geringsten leerstandsgefährdet und somit am stärksten nachgefragt sind. Folglich bestehen für Gärten in wenig attraktiven Lagen größere Erfolgchancen für die Realisierung von Wohnangeboten im unteren Marktsegment. Aus diesen Gründen ist eine gesamtstädtische Konzeption erforderlich.

### **11.3 Zukünftiger Neubau im Mehrfamilienhausbereich**

In Zukunft wird in Eisenach aufgrund des fortlaufenden Trends hin zu kleineren Haushalten eine Zunahme der Haushaltszahlen erwartet. Angesichts der inzwischen geringen Wohnungsreserven im Bestand wird bereits aus *quantitativer Sicht* heraus der Neubau von Mehrfamilienhäusern notwendig sein. Rein rechnerisch ergibt sich für den Zeitraum von 2016 bis 2030 ein Wohnungsbedarf von ungefähr 450 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, darunter ca. 100 bis 120 Wohnungen als Ersatzbedarf für nicht mehr marktaktive Wohnungen (siehe Kapitel 7.7).

Der Neubau im Mehrfamilienhausbereich ist jedoch nicht nur eine Frage der rechnerischen Notwendigkeit, sondern auch des Schaffens von *neuen Qualitäten*. Konkret werden darunter moderne Grundrisse und Ausstattungen sowie erhöhte energetische Standards verstanden, die bisher auf dem Eisenacher Markt nicht oder nicht ausreichend vorhanden sind. Obwohl in Zukunft weiterhin die Anteile an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zunehmen und die größerer Haushalte abnehmen werden, ist nicht per se mit einem Rückgang der Wohnungsgrößen zu rechnen. Vielmehr zeigen die Entwicklungen der letzten Jahre, dass im Durchschnitt der Flächenverbrauch pro Haushalt angestiegen ist. Des Weiteren wird eine Zunahme der Senioren auch einen Anstieg der Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen bewirken. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass der Bau von barrierearmen Wohnungen inzwischen als Standard gilt beziehungsweise gelten sollte, unabhängig von der Altersstruktur der Nachfragegruppen. Neben den entsprechenden Qualitäten der Wohnungen an sich wird aus wohnungswirtschaftlicher Sicht eine Konzentration der Neubauprojekte auf (sehr) gute Wohnlagen empfohlen.

Angesichts dessen, dass in Eisenach das obere Marktsegment bei einer Nettokaltmiete von ungefähr 6,30 €/m<sup>2</sup> anfängt, wird der frei finanzierte Neubau aufgrund der heutigen Baukosten ausschließlich in diesem Segment platzierbar sein. Eine Ausnahme würde sich durch die Inanspruchnahme von Wohnungsbaufördermitteln im Rahmen des Innenstadstabilisierungsprogramms des Freistaats Thüringen ergeben, da damit entsprechende Mietpreisbindungen, d. h. über einen bestimmten Zeitraum festgelegte günstige Mieten, einhergehen. Diese Wohnungen sind jedoch nur für einkommensschwache Haushalte im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes zugänglich,<sup>51</sup> für die derzeit am Wohnungsmarkt jedoch ausreichend Wohnungen vorhanden sind. Etwas anders gelagert ist die Situation beim altersgerechten Wohnraum, insbesondere wenn er barrierefrei sein soll, da dieser kaum im Bestand zu realisieren ist. Soll barrierefreier Neubau auch für einkommensschwächere Senioren zugänglich sein, so ist dies nur mit entsprechender Förderung möglich.

Um im Sinne einer Angebotsstrategie den Eisenacher Wohnungsmarkt attraktiver zu gestalten und dadurch ein höheres Zuzugspotenzial von außerhalb zu generieren, kann es durchaus sinnvoll sein, über den berechneten Bedarf hinaus Neubauten in nachgefragten Wohnlagen zu errichten. Allerdings kann diese Strategie zu Leerständen in anderen, weniger nachgefragten Beständen führen.

---

<sup>51</sup> Eine Freistellung von der Belegungsbindung kann in Sanierungsgebieten erfolgen, sodass preiswerte Wohnungen auch von einkommensstärkeren Haushalten belegt werden können. Dies ist wohnungspolitisch wenig zielführend, kann aber durchaus im Sinne der Stadtentwicklung sein.

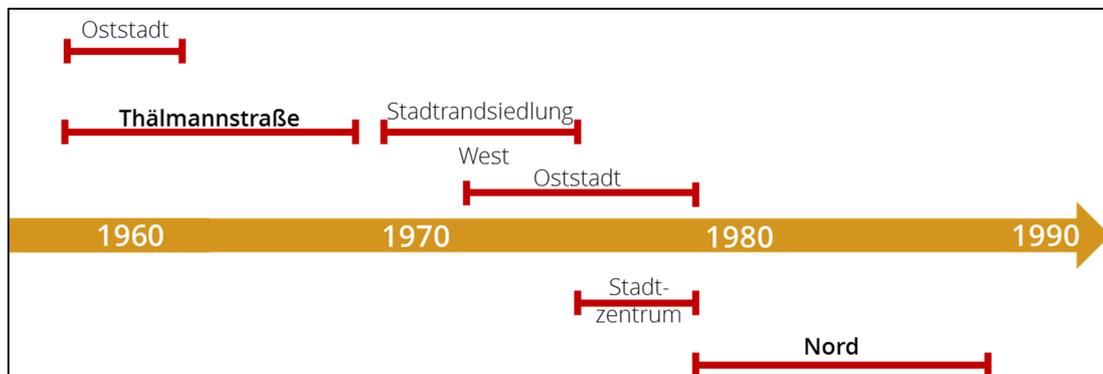
## 12. Handlungsfeld Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen

Großwohnsiedlungen wie Eisenach-Nord, aber auch ältere Neubaugebiete wie im Planungsbezirk Thälmannstraße, stellen in Eisenach einen wichtigen Teil des Wohnungsangebotes dar. Als ursprüngliches Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus erfahren sie derzeit eine gewisse Konsolidierung. Die Großwohnsiedlungen haben bisher insbesondere von den im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost durchgeführten Rückbaumaßnahmen und der positiven Haushaltsentwicklung profitiert. Gegenstand dieses Handlungsfeldes ist die Frage, welche Nachfrageentwicklungen zukünftig zu erwarten sind und wie sich dies auf Sozialstruktur und Leerstandsentwicklung auswirken könnte. Dabei gilt es, zwei Perspektiven gleichzeitig mitzudenken: Die Position der Großwohnsiedlungen im Gesamt-Eisenacher Wohnungsmarkt und die Konkurrenzsituation der Siedlungen untereinander. Daraus können dann Strategien der Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen abgeleitet werden.

### 12.1 Wohnungswirtschaftliche Merkmale der Großwohnsiedlungen heute

Der Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1990er Jahre stellte laut Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Jahr 2011 mit rd. 7.500 Wohnungen beziehungsweise einem Anteil von 41 % an allen Geschosswohnungen in Eisenach ein Massensegment dar. Räumlich konzentriert sich dieser auf die Planungsbezirke Nord und Thälmannstraße. Die Großwohnsiedlungen in den drei Bezirken Stadtzentrum, Stadtrandsiedlung West und Oststadt stellen relativ kleine Inselstandorte dar. Bei der Interpretation von Daten auf der räumlichen Ebene der Planungsbezirke ist zu berücksichtigen, dass bis auf Nord eine gemischte Bebauungsstruktur vorliegt und nicht nur die Bestände und Bewohnerstrukturen in den Großwohnsiedlungen abgebildet werden.

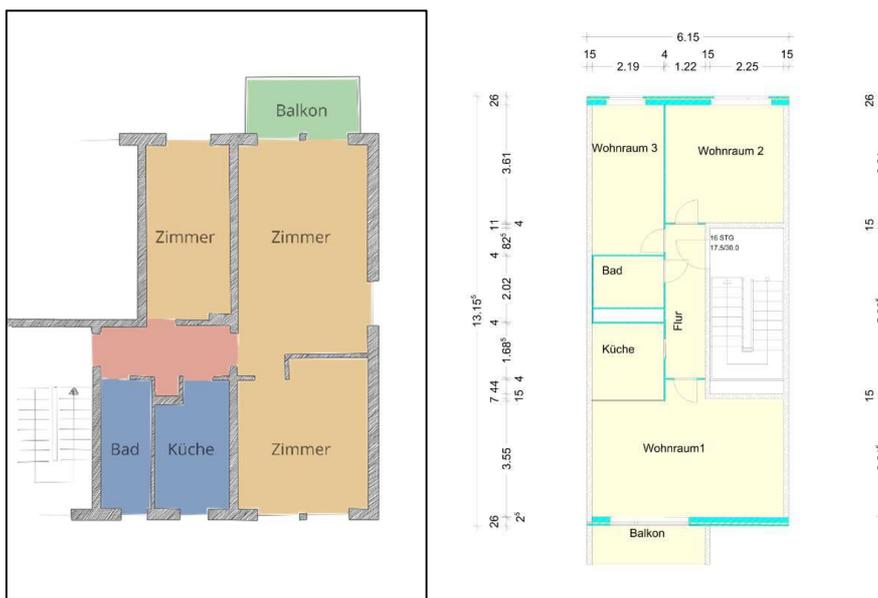
Abbildung 12.1: Entstehungsgeschichte der industriellen Wohnbaustandorte



Darstellung: IfS/Timourou

Für Großwohnsiedlungen typisch sind eine in der Regel homogene Entstehungszeit und relativ einheitliche Bauserien des industriellen Wohnungsbaus. In umfangreichem Ausmaß wurde in Eisenach 1958 mit dem Bau des Quartiers *Thälmannstraße* begonnen und nach ungefähr zehn Jahren weitestgehend abgeschlossen. Mit einer kürzeren Bauzeit von sechs Jahren entstand im Anschluss daran die Großwohnsiedlung entlang der Stedtfelder Straße im Planungsbezirk *Stadtrandsiedlung West*. In dem Planungsbezirk *Oststadt* existieren zwei Wohnbaustandorte: Von 1958 bis 1963 wurde im südöstlichen Bereich vor allem entlang der Friedrich-List-Straße gebaut und zwischen 1971 und 1978 gelang die Fertigstellung der nordöstlichen Oststadt-Großwohnsiedlung im Bereich der August-Rudloff-Straße, der so genannte Petersberg. Alle bisher benannten Siedlungen entstanden in Blockbauweise bzw. in ähnlich gearteten nachfolgenden Bauserien, sie sind demzufolge durch ähnliche Wohnungsbestände gekennzeichnet: Typischerweise wird das Angebot durch ungefähr 48 m<sup>2</sup> große 2-Raum-Wohnungen und im Durchschnitt 60 m<sup>2</sup> große 3-Raum-Wohnungen dominiert, die schmalen und außenliegenden Bäder und Küchen verfügen über ein Fenster. Die Anzahl der Etagen beträgt bei den älteren Gebäuden zumeist vier und bei den etwas jüngeren auch fünf. In der zweiten Hälfte der 1970er Jahre wurden nach dem Abriss von Altbauquartieren im Stadtzentrum zwischen Jakobsplan und Fritz-Erbe-Straße Plattenbauten vom Typ 2 errichtet, die anschließend bis 1985 im Zuge des komplexen Wohnungsbaus auch in Eisenach-Nord zahlreich errichtet wurden, teilweise auch als 10-Geschosser. Für diesen Bautyp ist ein Mix aus 2- bis 4-Raum-Wohnungen kennzeichnend, mit einem großen Schwerpunkt bei den 3-Raum-Wohnungen mit ca. 61 m<sup>2</sup>, charakteristisch sind innenliegende Bäder, Küchen und Treppenhäuser (Abbildung 12.2).

**Abbildung 12.2: Typische Grundrisse von Blockbauten (links) und P2 (rechts, vereinfacht)**

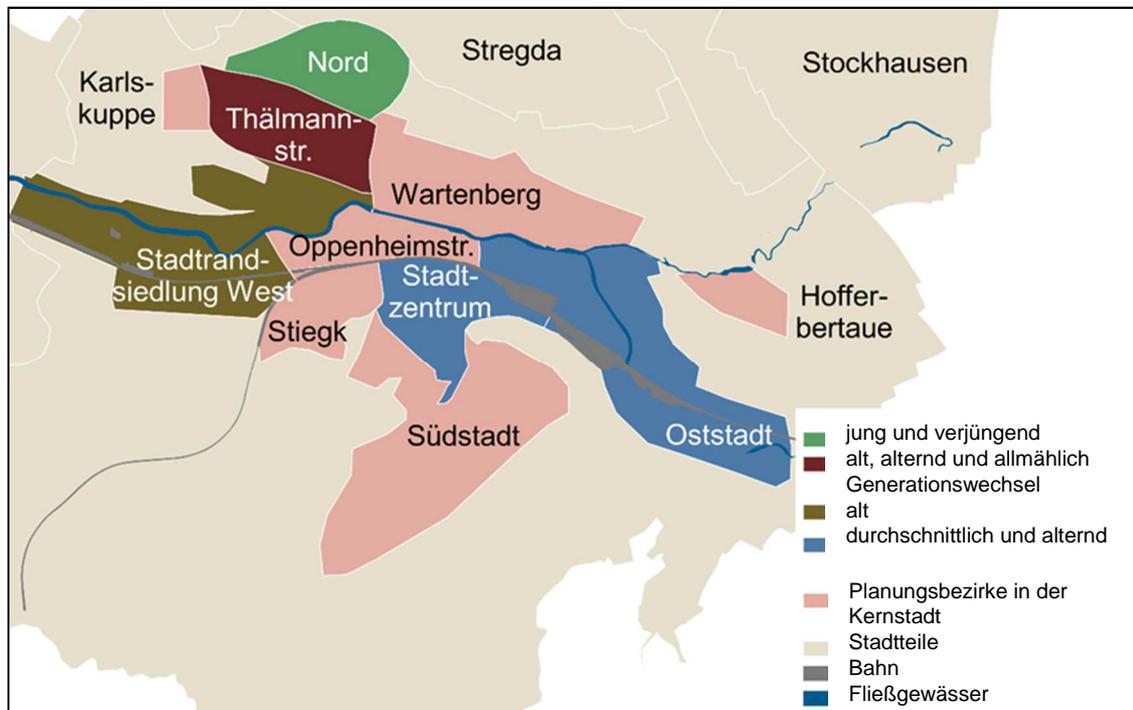


Darstellung: IfS/Timourou

Aufgrund der Masse an Beständen mit ähnlichen Grundrissen, Wohnungsgrößen und Ausstattungen besteht eine erhebliche Konkurrenzsituation der einzelnen Wohnstandorte zueinander, vor allem angesichts sich verändernder Wohnwünsche der Mieter.

Mit den kurzen und ähnlichen Entstehungszeiten verbunden, zeichnet sich in den jeweiligen Großwohnsiedlungen häufig eine spezifische Altersstruktur der Bewohner ab. Im Vergleich zur gesamten Stadt Eisenach sind die Einwohner in den Großwohnsiedlungen älter – der Anteil der Senioren ist überrepräsentiert, während der Anteil der Erwachsenen im Alter von 27 bis unter 55 Jahren unterrepräsentiert ist.

**Abbildung 12.3: Charakterisierung der Großwohnsiedlungen hinsichtlich der Altersstruktur der Bewohner (Entwicklung von 2012 bis 2016)**



Datengrundlage: Stadt Eisenach  
Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

Eine Differenzierung der Großwohnsiedlungen untereinander zeigt, dass in der Großwohnsiedlung Thälmannstraße die Einwohner (noch) am ältesten sind, während in der Stadtrandsiedlung West, gefolgt von der Oststadt, der Altersdurchschnitt niedriger liegt. Die Oststadt mit einer bisher durchschnittlichen Altersstruktur weist inzwischen gegenüber 2012 auch Alterungsprozesse auf. Aus demographischer Sicht ist die Thälmannstraße den anderen beiden Gebieten voraus und in Teilen setzt dort allmählich ein Generationswechsel ein. Damit ist gemeint, dass die Anzahl der Senioren zurückgeht und die der jüngeren Personen im Alter von 27 bis unter 55 Jahren sowie unter 18 Jahren aufgrund von Zuzug steigt.

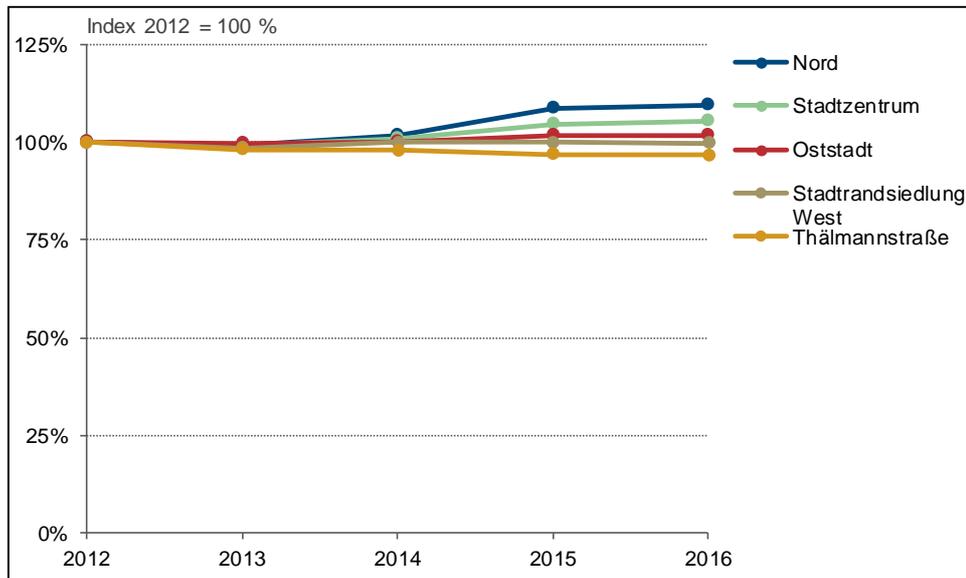
Bisher führt der Sterbeüberschuss in der Thälmannstraße jedoch noch zu einer rückläufigen Einwohnerzahl, während die anderen beiden Planungsbezirke seit 2012 stets stabile bis leicht ansteigende Einwohnerzahlen verzeichnen.

Die beiden in industrieller Plattenbauweise errichteten Gebiete im Stadtzentrum und Nord unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht voneinander. Der Inselstandort im Stadtzentrum weist einen höheren Sanierungsstand und geringere Wohnungsleerstände auf. Für Nord ist hingegen die Randlage, die große Anzahl an ähnlichen Beständen, ein geringerer Sanierungsstand und mit 14 % die höchste Leerstandsquote charakteristisch. Die Einwohnerzahl in diesem Gebiet war lange durch einen Rückgang gekennzeichnet, konnte sich Anfang dieses Jahrzehnts stabilisieren und mit der aktuellen Flüchtlingssituation zeichnete sich 2015 und 2016 ein Anstieg der Einwohnerzahl ab. Die jüngsten Entwicklungen veränderten auch die Altersstruktur: Entsprach 2012 die Altersstruktur in Nord noch dem Eisenacher Durchschnitt, so setzte seitdem eine Verjüngung ein und inzwischen liegt der Anteil der 18- bis unter 27-Jährigen mit 12 % in Nord überdurchschnittlich hoch (Eisenach gesamt 8 %). Inwieweit es sich dabei um einen nachhaltigen Prozess handelt, wird sich in den kommenden Jahren zeigen.

#### **INFO: Was drückt die Charakterisierung der Altersstruktur aus?**

In rd. drei Viertel aller Eisenacher Haushalte wohnen ein oder zwei Erwachsene – sie stellen die typische Nachfragestruktur dar. Für die Wohnungsmarktanalyse ist es nun interessant, wo markante Abweichungen von dieser Struktur auftauchen und wo es zu größeren Veränderungen kommt, da dort angebotsseitig besonders reagiert werden muss. Um diese Besonderheiten herauszuarbeiten, werden die einzelnen Planungsbezirke basierend auf der Altersstruktur charakterisiert. Ausschlaggebend sind dabei zwei Faktoren: Zum einen wird die aktuelle Altersstruktur im Jahr 2016 betrachtet, also welche Altersgruppe im Bezirk in besonderem Maße präsent ist und somit dort die Nachfrage prägt. Zum anderen wird ein Vergleich mit dem Jahr 2012 herangezogen, um Veränderungen der Altersgruppen feststellen zu können. Für die Wohnungsnachfrage ist beispielsweise nicht nur der überdurchschnittlich hohe Anteil an älteren Senioren, sondern auch die Entwicklung in den letzten Jahren relevant: Sank die Anzahl, so handelt es sich höchstwahrscheinlich um ein potenzielles Gebiet des Generationswechsels und neue Zielgruppen müssen gewonnen werden. Bei steigender Anzahl rückt hingegen die Pflegebedürftigkeit in den Fokus. Die in den Abbildung 12.3 und 13.2 verwendeten Begriffe bezeichnen also immer die Besonderheit im Hinblick auf die aktuelle Situation und die Veränderung seit 2012.

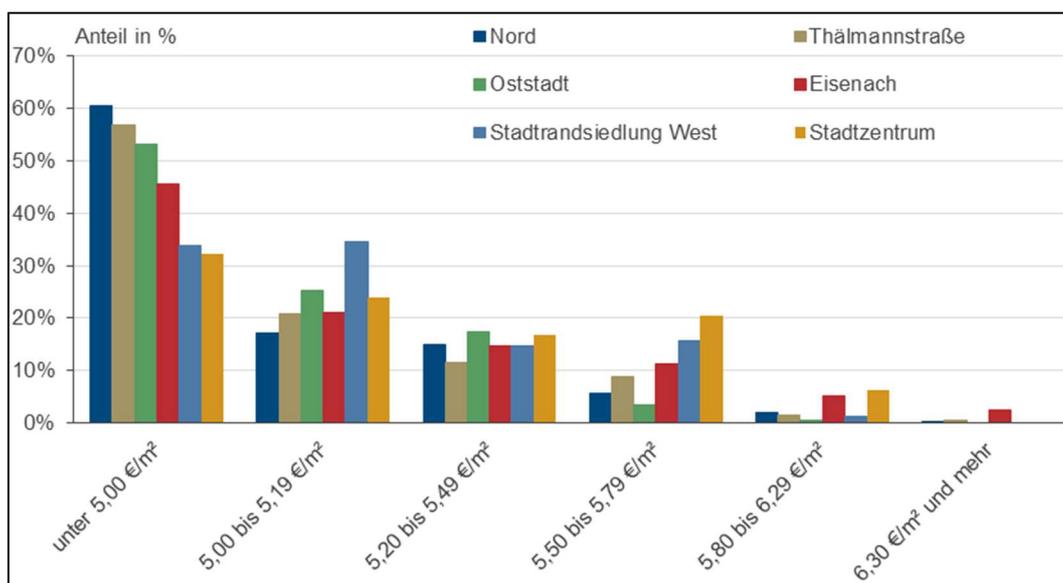
**Abbildung 12.4: Relative Einwohnerentwicklung in den Großwohnsiedlungen**



Datengrundlage: Stadt Eisenach  
 Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

Ein genereller Effekt der zahlreichen und weitestgehend homogenen Wohnungsbestände schlägt sich in einem insgesamt niedrigen Mietpreisniveau und einer geringen Ausdifferenzierung der Mietpreise nieder. 2016 lagen in Eisenach die Bestands- und Neuvertragsmieten von im Besitz der Wohnungsunternehmen befindlichen Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1990 zu fast 50 % unter 5,00 €/m<sup>2</sup>, höher fällt dieser Anteil in Nord, Thälmannstraße und Oststadt aus.

**Abbildung 12.5: Verteilung der Bestands- und Neuvertragsmieten 2016 von Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1990**



Darstellung: IfS/Timourou

Während Nord insgesamt fast ausschließlich dem unteren Mietmarktsegment zuzuordnen ist, liegen die in Blockbauweise errichteten Wohngebiete Thälmannstraße, Oststadt und Stadtrandsiedlung West vielmehr im unteren bis unteren/mittleren Marktsegment und die Wohnungen im Stadtzentrum können aufgrund der günstigeren Lage und dem höheren Sanierungsstand im mittleren Segment platziert werden.

## **12.2 Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen**

Nachdem es in den letzten Jahren gelungen ist, die Großwohnsiedlungen zu konsolidieren, ist es jetzt notwendig, eine Weiterentwicklung zu forcieren, um auf die weitere demographische Entwicklung und veränderte Nachfragestruktur zu reagieren. Im Kern geht es darum, zum einen die vorhandenen Mieter möglichst zu halten; zum anderen müssten für neue Zielgruppen entsprechende Wohnungsangebote geschaffen werden. Obwohl sich die Großwohnsiedlungen in vielen Punkten ähneln, führen jeweilige Besonderheiten zu teilweise unterschiedlichen Perspektiven und Handlungsschwerpunkten.

### **Thälmannstraße**

Der Bereich Thälmannstraße ist durch einen hohen Anteil an Senioren - darunter vor allem ältere Senioren - gekennzeichnet. Daraus ergeben sich zwei Handlungsschwerpunkte: Zum einen geht es um eine altersgerechte Anpassung, um den Bewohnern so lange wie möglich ein Verbleiben in ihrer angestammten Wohnung bzw. in ihrem Wohnquartier zu ermöglichen. Zum anderen gilt es den Generationswechsel zu gestalten, d. h. wegen des in den nächsten Jahren zunehmenden Prozesses des Auszugs und Versterbens von Senioren müssen neue Mietergruppen für das Quartier gewonnen werden, sollen die Leerstände nicht steigen.

Trotz der hohen Anzahl an Senioren ist das Quartier Thälmannstraße nicht ausreichend altersgerecht gestaltet, eine Anpassung an jeweilige Bedürfnisse und Wünsche der Senioren ist erforderlich. Dazu gehören altersgerechte, barrierearme Anpassungen im Wohnungsbestand sowohl individuell in bewohnten Wohnungen als auch angebotsorientiert durch den Umbau leerer Wohnungen (inklusive Grundrissänderungen) (siehe Kapitel 10.3). Ergänzend können barrierefreie Neubauten im Quartier sinnvoll sein, um durch Umbau nicht realisierbare Qualitäten anbieten zu können. Zugleich kann damit auch eine gewisse Umzugsmobilität erzeugt werden, die es wiederum ermöglicht, Leerwohnungen altersgerecht umzubauen.

Ebenso wichtig sind auch barrierearme Anpassungen im Wohnumfeld, Kommunikationsmöglichkeiten im (halb-)öffentlichen Raum (Treffpunkte, Sitzplätze etc.) sowie die Schaffung von sozialen und kulturellen Einrichtungen zur Versorgung und verstärkten Teilhabe am sozialen Leben. Das Quartier Thälmannstraße ist dabei so groß, dass sich solche Einrichtungen auch langfristig tragen können. Damit wird das Quartier auch attraktiv für den Zuzug von Senioren aus anderen Quartieren wie Stadtrandsiedlung West oder Oststadt, die für ein seniorenspezifisches Dienstleistungsangebot zu klein sind. Wesentlich ist jedoch eine aufeinander abgestimmte Entwicklung und Strategie zwischen den großen Wohnungsunternehmen, der Stadt, sozialen Trägern, dem Handel und weiteren Akteuren. Ein geeignetes Instrument kann dafür ein Quartierskonzept oder eine Stadtteilmoderation sein, z. B. im Rahmen des Stadtumbaugebietes Eisenach-Nordwest.

Aufgrund der sehr großen Anzahl an Senioren ist eine altersgerechte Anpassung des Quartiers allein nicht zielführend, sondern es bedarf auch der Gestaltung des Generationswechsels. Aufgrund des oben geschilderten Problems des Massensegmentes gleichgearteter Wohnungen ist – um neue Zielgruppen gewinnen zu können – ein Aufbrechen der homogenen Bestandsstruktur durch neue Wohnungsangebote und -qualitäten erforderlich. Dazu gehören Wohnraumzusammenlegungen und Grundrissänderungen verbunden mit einer Ausstattungsverbesserung insbesondere in Bezug auf Bad und Küche. Auch wenn der Schwerpunkt der zukünftigen Nachfrage bei Ein- und Zweipersonenhaushalten liegen wird, ist eine kleinteilige Beimischung familiengerechter Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen sinnvoll. Mit einer *Ausdifferenzierung* würde darüber hinaus der Preisdruck sinken und eine Platzierung im mittleren Marktsegment wäre möglich. Insgesamt ist es wichtig, keine einheitliche Strategie der Aufwertung, sondern verschiedene Ansätze zu verfolgen, umso eine größtmögliche Vielfalt zu erzeugen. Zugleich sollte die Strategie des Generationswechsels mit der Strategie der altersgerechten Anpassung inhaltlich und räumlich aufeinander abgestimmt sein.

### **Stadtrandsiedlung West und Oststadt**

Die ebenfalls in Blockbauweise errichteten Inselstandorte in den Bezirken Stadtrandsiedlung West (Stedtfelder Straße) und Oststadt (Petersberg und Friedrich-List-Straße) stehen aktuell noch nicht vor den demographischen Herausforderungen wie das Gebiet Thälmannstraße. Die Einwohnerstruktur und -entwicklung ist bisher als stabil zu bewerten, perspektivisch nehmen die Alterung der Bewohner und damit die Leerstandsgefährdung jedoch zu. Leerstandsschwerpunkt dürften vor allem die oberen Geschosse sein. Dem könnte bei den 5-Geschossern mit dem Anbau eines Fahrstuhls begegnet werden, betriebswirtschaftlich günstiger dürfte hingegen die Stilllegung der Etage sein. Werden diese zu Abstellräumen

ungenutzt, kann damit sogar das verbleibende Wohnungsangebot aufgewertet werden.<sup>52</sup> Auch in diesen Quartieren ist mittelfristig eine altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes denkbar, ein altersgerechtes Wohnumfeld und insbesondere die Schaffung sozialer und kultureller Einrichtungen ist jedoch aufgrund der Kleinheit der Standorte kaum möglich und hinsichtlich der randlichen Lage innerhalb der Stadt wenig sinnvoll. Langfristig wird in diesen Quartieren die Gewinnung neuer Zielgruppen die Hauptrolle spielen.

Zu einem anderen – kleineren – Problem können sich Bestände entwickeln, die in den 1990er Jahren im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes einzeln privatisiert wurden. Die damaligen Käufer sind als ursprüngliche Mieter selbstnutzende Eigentümer geworden und befinden sich heute überwiegend im Rentenalter. In den nächsten Jahren kommen diese Wohnungen zunehmend auf den Markt. In der aktuellen und auch zukünftig zu erwartenden Marktsituation gibt es kaum Interesse, in diese Wohnungen zu investieren oder sie zu erwerben, obwohl ihre Preise bereits sehr niedrig sind. Hier könnte ein entsprechendes Leerstandsrisiko entstehen. Eine Handlungsoption wäre, dass die Wohnungsunternehmen, die diese Wohnungen ursprünglich verkauft haben, sie wieder zurückerwerben, da sie häufig selber noch Wohnungen im Gebäude besitzen und somit eine handlungsfähige Mehrheit in der Wohnungseigentümergeinschaft erreichen können.

### **Stadtzentrum**

Der Plattenbau-Standort im Stadtzentrum ist mit rd. 775 Wohnungen dicht und kompakt bebaut, die zentrale Lage und der hohe Sanierungsgrad bewirken keinen nennenswerten Leerstand. Auch perspektivisch wird von einer weiterhin günstigen Marktsituation ausgegangen, sodass sich keine nennenswerten Handlungserfordernisse ergeben.

### **Nord**

Die Großwohnsiedlung Nord war in den vergangenen Jahren am stärksten von den Einwohnerverlusten in Eisenach betroffen. Entsprechend war Nord das zentrale Gebiet für den Stadtumbau Ost mit zahlreichen Maßnahmen zur Aufwertung und insbesondere des Rückbaus. Beide Prozesse sowie die aktuelle gesamtstädtische Nachfrageentwicklung haben zu einer Stabilisierung des Stadtteils geführt, die Leerstände sind aber mit 14 % nach wie

---

<sup>52</sup> Vergleich dazu ausführlich: „Kostengünstige Beseitigung von Leerständen im obersten Geschoss von Plattenbauten“, Bau- und Wohnforschung, Band F 2457, 2005.

vor die höchsten aller Stadtteile Eisenachs. Hinsichtlich des Wohnungsangebotes ist Nord stark durch das Problem der Massensegmente geprägt, zumal die P2-Grundrisse mit ihren innenliegenden kleinen Bädern und Küchen wenig attraktiv sind. Folgerichtig befindet sich das Wohnungsangebot überwiegend im unteren Mietmarktsegment. Zusammen mit der Größe des Angebotes kommt Nord damit eine erhebliche Rolle bei der Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit preiswertem Wohnraum in der Stadt Eisenach zu. Auch der Zuzug ist überwiegend durch einkommensschwächere Haushalte unterschiedlicher Altersgruppen geprägt, in jüngster Zeit darunter zahlreiche Flüchtlinge, deren dortige Verweildauer allerdings derzeit als ungewiss eingestuft werden muss.

Im Umkehrschluss ist der Erhalt von preiswertem Wohnraum eine wichtige Aufgabe, sollen die derzeitigen Mieter mit geringem Einkommen versorgt und darüber hinaus neue Mieter gewonnen werden. Eine Ausweitung des Wohnungsangebotes im mittleren Marktsegment durch umfassende Modernisierungen dürfte angesichts der gesamtstädtischen Konkurrenzsituation und der Nachteile der Wohnlage nur wenig erfolgreich sein. Dies bedeutet nicht, dass keine Maßnahmen im Bestand möglich und sinnvoll sind, allerdings werden vielmehr nur kleinteilige Maßnahmen wie neue Türen oder Fußböden im Fokus stehen. Vereinzelt wird darüber hinaus eine altersgerechte Anpassung, mit zum Beispiel dem Einbau eines Fahrstuhls oder Grundrissänderungen, notwendig und ratsam sein. Zusätzlich könnte mit einem Fahrstuhl die Leerstandsgefährdung in den oberen Geschossen reduziert werden. Angesichts der bereits jetzt hohen Leerstandsquote kann aus betriebswirtschaftlicher Sicht aber eine Leerstandskonzentration und -reduzierung durch Stilllegungen der Obergeschosse oder gar (Teil-)Rückbau sinnvoller sein. Welche Bestände dies konkret betreffen wird, ist – neben den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt – wesentlich von den einzelnen Unternehmensstrukturen abhängig. Flächenhafter Rückbau scheint angesichts der Nachfrageprognose nicht erforderlich.

In erster Linie gilt es insgesamt die Großwohnsiedlung Nord für die Bewohner vor Ort weiterzuentwickeln, um die Wohnzufriedenheit und somit den Verbleib im Quartier zu sichern. Dies ist nicht nur eine Frage der Wohnungs- und Gebäudequalitäten, sondern auch des Wohnumfeldes und der sozialen Kontakte sowie des Erhalts der vorhandenen Infrastruktur. Zentral sind dabei die Stabilisierung von Nachbarschaften und die Förderung der Integration. So gilt es weiterhin positive und interkulturelle Projekte, wie zum Beispiel die Bunten Gärten am Moseberg, zu erhalten, weiterzuentwickeln oder auch neue Initiativen zu gründen. Ein wichtiges Instrument, das genau an diesen Problempunkten ansetzt, ist das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“. Deswegen sollte seitens der Stadtverwaltung geprüft werden, ob eine Ausweisung der Großwohnsiedlung Nord als Programmgebiet „Soziale Stadt“ sowohl unter fördertechnischen als auch finanziellen Gesichtspunkten möglich ist.

### **13. Handlungsfeld Stabilisierung kernstädtischer Altbaugebiete**

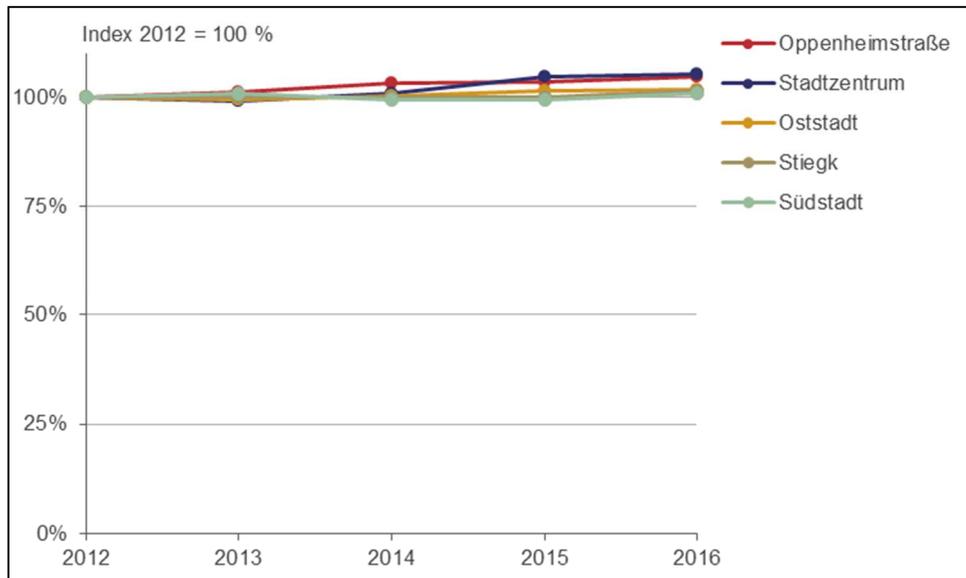
Der Altbau - sowohl im höherwertigen als auch im preiswerten Segment - hat eine große Bedeutung für den Eisenacher Wohnungsmarkt. Den Ergebnissen der GWZ 2011 nach wurden in Eisenach 23 % der Geschosswohnungen vor 1919 errichtet (4.248 von 18.513 Wohnungen). Gleichzeitig ist der Altbau vor allem in einfachen Wohnlagen jedoch nach wie vor durch Leerstände gekennzeichnet. Noch im Jahr 2011 lagen nach Angaben der GWZ 37 % der leerstehenden Geschosswohnungen in Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden (687 von 1.875 Wohnungen). Auch wenn die Leerstandsituation im Altbau sich in jüngster Zeit verbessert hat, ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch hinsichtlich der Gesamtattraktivität des Eisenacher Wohnungsmarktes eine weitere Stabilisierung der Altbaugebiete wichtig.

#### **13.1 Wohnungswirtschaftliche Merkmale der kernstädtischen Altbaugebiete heute**

Räumlich konzentriert sich der Altbaubestand in Eisenach auf die Kernstadt und darunter vor allem auf die Planungsbezirke Stadtzentrum, Südstadt, Oppenheimstraße, Stieggk und Oststadt. Quantitativ betrachtet spielt das Stadtzentrum mit 6.425 Einwohnern die größte Rolle. Analog zu den Analysen der Großwohnsiedlungen sind bei der Interpretation der Daten auf Ebene der Planungsbezirke auch beim Altbau die gemischten Baustrukturen zu berücksichtigen.

In den fünf genannten Planungsbezirken waren Ende 2016 insgesamt 20.000 Einwohner gemeldet, was fast der Hälfte der Eisenacher Bevölkerung entspricht. Seit 2012 ist die Einwohnerzahl dort kontinuierlich um insgesamt 3 % angestiegen, was im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlich ist (Eisenach 1,7 %). Weil in Eisenach das Einwohnerplus durch die positive Wanderungsbilanz getragen wird (denn der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen liegt im negativen Bereich), profitieren die kernstädtischen Altbaugebiete überdurchschnittlich stark von den Wanderungsgewinnen. Kleinräumige Wanderungsdaten zwischen den Planungsbezirken liegen für Eisenach nicht vor, sodass nur indirekt Schlüsse gezogen werden können. So verzeichnet die Stadt insgesamt von 2012 bis 2016 einen Anstieg von 699 Einwohnern, die Altbaugebiete mit einem Plus von 583 Personen etwas weniger. Demnach profitierten diese Gebiete zwar in besonderem Maße, jedoch nicht allein vom positiven Wanderungssaldo. Es liegt die Annahme nahe, dass der Großteil der von außerhalb Zuziehenden in die kernstädtischen Altbaugebiete gezogen ist und darüber hinaus sind innerstädtische Wanderungsgewinne denkbar. Unter den fünf Gebieten verzeichnen die Bezirke Stadtzentrum und Oppenheimstraße sowohl absolut als auch relativ die stärksten Einwohnergewinne.

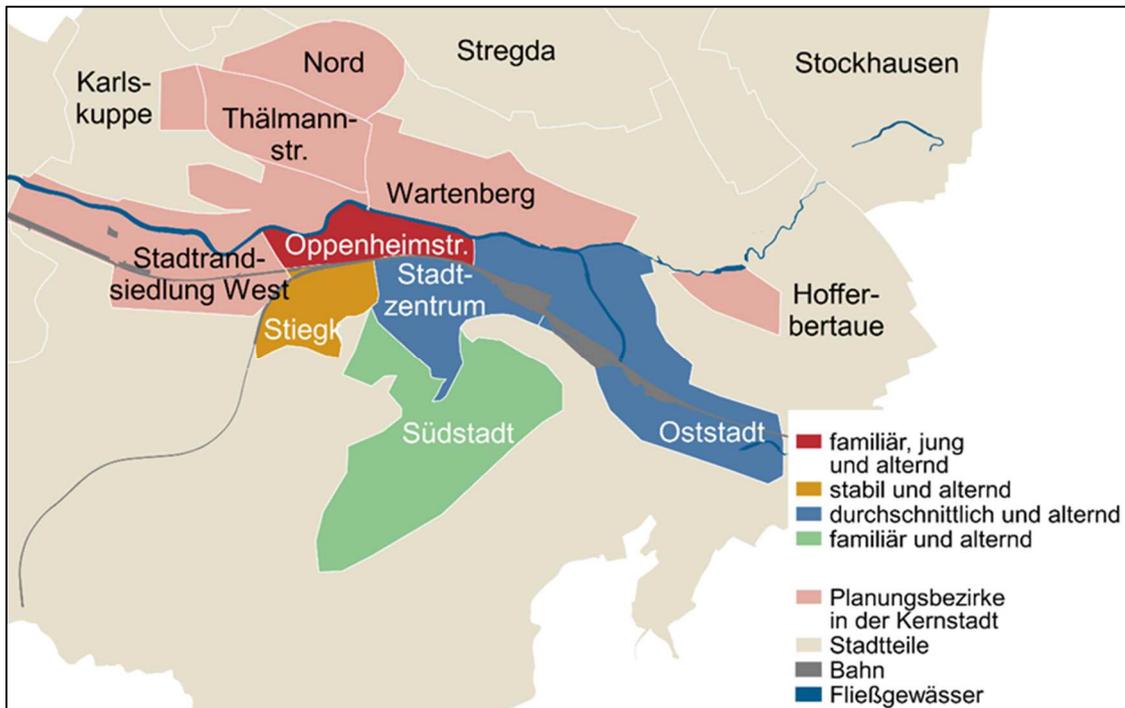
**Abbildung 13.1: Relative Einwohnerentwicklung in den kernstädtischen Altbaugebieten**



Datengrundlage: Stadt Eisenach  
Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

In den Altbaugebieten hat sich nicht nur die Einwohnerzahl geändert, sondern auch die Altersstruktur. 2016 entspricht die Struktur in den Altbaugebieten dem Eisenacher Durchschnitt: Etwas mehr als die Hälfte sind zwischen 27 und 64 Jahre alt und jeweils rd. ein Viertel sind entweder jünger als 27 Jahre oder älter als 64 Jahre. Dies trifft auch auf die beiden Bezirke Stadtzentrum und Oststadt zu. Mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an unter 18-Jährigen ist die Südstadt stärker familiär geprägt, im Gebiet Oppenheimstraße kristallisiert sich als Besonderheit ein durchweg höherer Anteil an unter 55-Jährigen heraus und in Stiegk liegt der Anteil der 27- bis unter 55-Jährigen überdurchschnittlich hoch. Was alle Gebiete gemeinsam haben, ist eine seit 2012 alternde Bevölkerung, denn überall stieg die Anzahl der 75-Jährigen und älter um mindestens 14 % an. Besonders deutlich findet die Alterung in der Südstadt (+56 %) statt. Im Gegensatz zur Thälmannstraße, Stadtrand-siedlung West oder Nord liegen die Anteile der Senioren aber dennoch in keinem Altbau-gebiet über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Perspektivisch wird eine zunehmende Bedeutung der Senioren in den Altbaugebieten erwartet, wobei der Zuzug von vor allem jüngeren Personen diesen Prozess im Durchschnitt etwas verlangsamen wird.

Abbildung 13.2: Charakterisierung der kernstädtischen Altbaugebiete nach der Altersstruktur der Bewohner



Datengrundlage: Stadt Eisenach  
Berechnungen/Darstellung: IfS/Timourou

Ein wichtiger Einflussfaktor auf den Zuzug stellt das zur Verfügung stehende Wohnungsangebot und somit auch der marktaktive Leerstand dar. Laut den Ergebnissen der GWZ standen 2011 in den fünf Planungsbezirken von 11.594 Wohnungen insgesamt 1.214 Wohnungen leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,5 % (Kernstadt 9,5 % und Eisenach 8,8 %). Demnach befanden sich 57 % aller leerstehenden Wohnungen in diesen Planungsbezirken. Eine räumliche Verteilung des Leerstandes nach Baualtersklassen liegt nicht vor, allerdings wurden ungefähr drei Viertel der Gebäude in diesen fünf Planungsbezirken vor 1950 errichtet.<sup>53</sup> Ein Teil dieser Leerstände sind unsanierte Totalleerstände und damit nicht marktaktiv.

Absolut gesehen konzentrierten sich die Leerstände in den Planungsbezirken Städtzentrum (rd. 390 Wohnungen) und Oststadt (rd. 290 Wohnungen). Hohe Leerstandsquoten zeigten jedoch vielmehr Stiegk (15,0 %) und Oppenheimstraße (13,3 %) auf. Mit der positiven Einwohnerentwicklung ging seitdem der Leerstand zurück. Basierend auf den Ergebnissen der teilräumlichen Wohnungsbedarfsprognose stehen in den fünf Planungsbezirken inzwischen rd. 700 Wohnungen leer (2016), 500 Wohnungen weniger als im Mai 2011, und auch die

<sup>53</sup> Auf kleinräumiger Ebene liegen keine Auswertungen für die Baujahre vor 1919 vor, weshalb als Grenze für den Altbau an dieser Stelle das Jahr 1950 verwendet wird.

Leerstandsquote sank auf 6,1 % beziehungsweise um 4,4 %-Punkte. Sowohl absolut als auch relativ betrachtet, verbesserte sich in den vom Leerstand besonders betroffenen Gebieten Oppenheimstraße und Stadtzentrum die Situation deutlich. Im Ergebnis ist das Gebiet Oppenheimstraße in den letzten Jahren am dynamischsten und weist die größte Leerstandsabnahme auf.

Dass der Wohnungsmarkt sich in den Altbaugebieten stabilisiert hat, zeigen nicht nur die rückläufigen Leerstandszahlen, sondern auch die Mietpreisstrukturen und -entwicklungen. Eine Analyse der Angebotsmieten im Zeitraum von 2012 bis 2016 auf Ebene der fünf Planungsbezirke weist im Bereich der Altbauwohnungen (Baujahr vor 1919) zwar geringe Fallzahlen auf, im Ergebnis kristallisieren sich jedoch die folgenden Besonderheiten und Trends heraus:

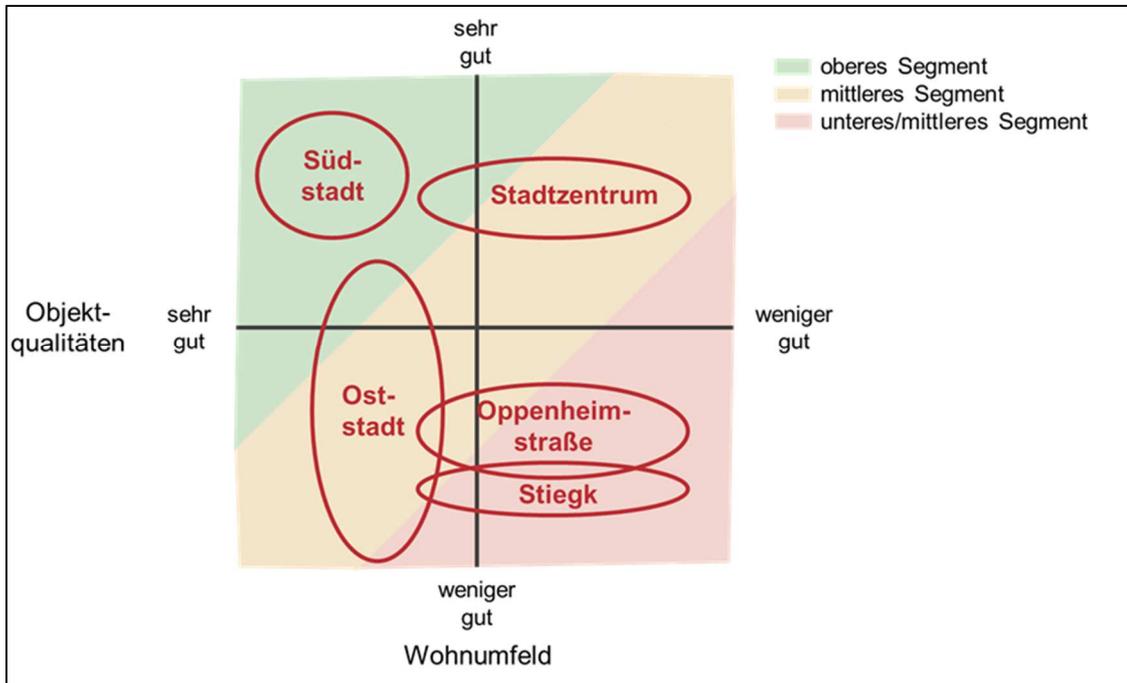
- Wohnungen zu weniger als 5,00 €/m<sup>2</sup> werden in den Altbaugebieten kaum angeboten.
- Günstigere Wohnungen unter 5,20 €/m<sup>2</sup> sind vor allem in den Bezirken Stiegk und Oppenheimstraße vorzufinden.
- Das mittlere Preissegment mit 5,20 bis 5,49 €/m<sup>2</sup> ist in der Oppenheimstraße und Oststadt deutlich überrepräsentiert.
- Angebotsmieten oberhalb 5,80 €/m<sup>2</sup> oder 6,30 €/m<sup>2</sup> werden überdurchschnittlich häufig in der Südstadt und zum Teil im Stadtzentrum angeboten.
- Alle Altbauquartiere weisen in den letzten Jahren Mietpreissteigerungen auf.

Anhand der Mietpreinsniveaus in Kombination mit dem Wissen aus den Analysen der Ausstattungsgrade und den Begehungen vor Ort lassen sich die Altbauquartiere den Marktsegmenten zuordnen. Die Südstadt ist im oberen Marktsegment platziert, gefolgt vom Stadtzentrum, welches überwiegend im mittleren und teilweise im oberen Marktsegment liegt. Angebote im unteren/mittleren Segment liegen in Stiegk oder der Oppenheimstraße, im Stadtzentrum an den Hauptverkehrsstraßen. Die Oststadt ist ausgesprochen heterogen, je nach Quartier reicht die Spanne vom unteren bis zum oberen Marktsegment.

Mit den Marktsegmenten werden unterschiedliche Objektqualitäten und Wohnlagequalitäten abgebildet. Wie in Abbildung 13.3 dargestellt, können die Quartiere in einer Matrix eingeordnet werden. Damit ergibt sich zum einen ein Bild der aktuellen Konkurrenzsituation der Quartiere und zum anderen zeigt es Chancen und Ansatzpunkte einer Weiterentwicklung: Wo kann zum Beispiel das Wohnumfeld so aufgewertet werden, dass eine Positionierung in einem höheren Marktsegment möglich ist? Wo kann eine Investition in die Wohngebäude zu einer Verschiebung des Marktsegmentes führen? Auf Grundlage dieser Matrix

können für die einzelnen Altbauquartiere unterschiedliche Handlungsstrategien abgeleitet werden.

Abbildung 13.3: Konkurrenzsituation der kernstädtischen Altbaugebiete



Darstellung: IfS/Timourou

### 13.2 Handlungsansätze für die Entwicklung kernstädtischer Altbaugebiete

Im Gegensatz zu den Großwohnsiedlungen weisen die Altbaugebiete untereinander und auch innerhalb der Quartiere eine größere Vielfalt an Wohnungen und Wohnlagen auf. Dies ist eine zentrale Ursache dafür, dass die Altbaugebiete insgesamt stärker vom Zuzug profitieren und zugleich im Einzelnen - zum Beispiel an den Hauptverkehrsstraßen - stärker vom Leerstand betroffen sind. Durch die Stabilisierung der letzten Jahre sind sinkende Wohnungsleerstände und steigende Mietpreise zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund sollen strategische Ansätze zur Leerstandsverringerung und besseren Marktpositionierung erarbeitet werden, indem potenzielle Zielgruppen ermittelt sowie Hinweise zur Angebotsgestaltung vorgeschlagen werden. Dies zielt insbesondere auf angebotsorientierte Strategien, um das Zuzugspotenzial für Eisenach stärker zu nutzen. Daraus können dann auch räumliche Handlungsschwerpunkte abgeleitet werden. Im Vordergrund stehen dabei wohnungswirtschaftliche und weniger städtebauliche Fragen.

## **Oppenheimstraße**

Der Planungsbezirk Oppenheimstraße ist derzeit von allen fünf kernstädtischen Altbaugebieten der dynamischste: In den letzten Jahren setzte mit dem deutlichen Zuzug ein sozialer Wandel ein, vor allem junge Starterhaushalte kamen neu hinzu und führten zu einer sozialen Durchmischung. Im Vergleich zu den anderen Gebieten konnte darüber hinaus mit dem Zuzug der Leerstand am deutlichsten reduziert werden. Gleichzeitig existieren Schwierigkeiten und zum Teil räumliche Barrieren wie die Bahntrasse, die stark befahrenen Hauptstraßen und die ungenutzten Brachflächen. In diesem Kontext gilt es die positiven Entwicklungen der letzten Jahre und den Strukturwandel künftig fortzusetzen. Aus gutachterlicher Sicht wird dabei dem *Brachenmanagement* eine Schlüsselrolle zugeschrieben, denn anhand der Abbildung 13.3 (siehe oben) wird deutlich, dass im Gebiet Oppenheimstraße derzeit der größte Spielraum in der Verbesserung des Wohnumfeldes liegt. Zwischen-, Nach- oder Umnutzungen sowie Neubebauung stellen vielfältige Handlungsansätze dar. Insgesamt ließe sich dann das Gebiet im mittleren Marktsegment besser platzieren. Neben dem Brachenmanagement sollten Sicherungs- und Sanierungsmittel sowie die weitere Aktivierung der Totalleerstände im Rahmen des Programms Stadtumbau forciert werden.

## **Stiegk**

Der Stiegk hat sich in den letzten Jahren ähnlich wie das Gebiet Oppenheimstraße entwickelt und weist ähnliche Chancen und Hemmnisse auf. Allerdings verliefen die Entwicklungen dort weniger dynamisch als im Planungsbezirk Oppenheimstraße, was vor allem an einem geringer ausfallenden Zuzug lag. Ein erhebliches Problem stellt die Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße und der Katharinenstraße dar. Auch im Stiegk liegt der Fokus auf dem Wohnumfeld und letztlich auf der Fortsetzung des Strukturwandels, dem *Brachenmanagement* und den Aktivitäten im Rahmen des Stadtumbaus. Wohnungswirtschaftliches Ziel wäre eine Mischung aus unterem und mittlerem Marktsegment, wobei die quantitative Bedeutung für den Gesamtmarkt relativ gering ausfällt.

## **Oststadt**

Die Oststadt ist ein sehr heterogener Planungsbezirk, sodass keine generalisierenden Aussagen zu Handlungsmöglichkeiten und -erfordernissen möglich sind, sondern die Aussagen sich stets auf einzelne, kleinere Quartiere beziehen. Die Oststadt ist durch eine Vielfalt des Wohnungsangebotes hinsichtlich Größen, Ausstattung, Lagequalitäten und Mietpreisen gekennzeichnet. Die Breite reicht von Angeboten im unteren/mittleren Marktsegment für einkommensschwächere Haushalte, darunter häufig Ausländerhaushalte, bis hin zum oberen

Marktsegment für einkommensstärkere Haushalte sowie Eigentümer. Die Oststadt erfährt dadurch insgesamt eine stabile bis wachsende Nachfrage unterschiedlicher Zielgruppen.

Bei der Strategieentwicklung und dem Aufstellen von Handlungsansätzen gilt es diese *Viel-falt* zu berücksichtigen und letztendlich als Stärke des Stadtteils aufrechtzuerhalten. Im Bereich des unteren/mittleren Marktsegmentes ist der *Erhalt preiswerter Wohnungen* wichtig, indem mietpreissteigernde Modernisierungen weitgehend unterbleiben, um auch einkommensschwächeren Haushalten weiterhin das Wohnen in der Oststadt zu ermöglichen.<sup>54</sup>

Qualitative Verbesserungen des Wohnungsangebotes können für die Stabilisierung des mittleren Marktsegmentes wichtig werden, um so die Konkurrenzfähigkeit zu erhalten. In Kombination mit einer Aufwertung des Wohnumfeldes lassen sich einige Quartiere auch dauerhaft im oberen Marktsegment platzieren. Dies umfasst zum einen die Aufwertung des öffentlichen Raumes und zum anderen die Nutzung von Brachen bzw. die Umnutzung von gewerblichen Standorten für ergänzende Neubebauung. Gleichzeitig können so neue Wohnungsangebote für urbane Eigentumsformen in zentralen Lagen entwickelt werden. Im Ergebnis wird das Angebot weiter ausdifferenziert. Aus gutachterlicher Sicht werden insbesondere in der Oststadt im Bereich zwischen Hörsel und Nesse und der B19 Potenziale für solche Umnutzungen gesehen.

### **Stadtzentrum**

Positive Entwicklungsvoraussetzungen weist auch das Stadtzentrum mit einer guten Zentralität und Erreichbarkeit sowie Nahversorgungseinrichtungen auf und auch die Marktsituation insgesamt wird als stabil bewertet. Angesichts eines guten Wohnumfeldes, welches gleichwohl durch den Innenstadtverkehr stark frequentiert ist, betreffen die Herausforderungen im Stadtzentrum vor allem die Gebäude. Der Anteil des nicht marktaktiven Leerstandes dürfte aufgrund des baulichen Zustandes einiger Wohngebäude im Stadtzentrum überdurchschnittlich hoch liegen und ungünstige Grundrisse erschweren oftmals die Vermietbarkeit beziehungsweise den Verkauf. Zusätzlich verbinden Interessenten die Wiederherrichtung oder den Ersatzneubau im Stadtzentrum mit zahlreichen Hemmnissen. Diese können mit positiven gebauten Beispielen verringert werden. Von Vorteil kann auch eine Anlaufstelle bei der Stadt sein oder/und eine Marketingstrategie zur Eigentumsförderung. Mit der Beseitigung baulicher Missstände und Wohnungsleerstände würde darüber hinaus das

---

<sup>54</sup> Maßnahmen der Instandhaltung und Ersatzinvestitionen, sollen selbstverständlich durchgeführt werden, diese könne jedoch gemäß Miethöhegesetz nur zum geringen Teil zu einer Meiterhöhung führen.

Wohnumfeld im Stadtzentrum verbessert werden und eine Platzierung im oberen Marktsegment ist mit guten Objektqualitäten möglich.

### **Südstadt**

Die Angebote in der Südstadt sind bereits überwiegend dem oberen Marktsegment zuzuordnen, was sowohl an guten Objektqualitäten als an einem guten Wohnumfeld liegt, mit Ausnahme einiger Mängel im Zustand von Fußwegen und Straßenoberflächen. Folglich gibt es in wohnungswirtschaftlicher Hinsicht keine nennenswerten Handlungsnotwendigkeiten und die Südstadt wird insgesamt als Selbstläufer angesehen. Ein kleines Problem sind einige Totalleerstände, die vor allem aufgrund von eigentumsrechtlichen Problemen bestehen, sie strahlen aber nur in geringem Maße auf ihr Umfeld ab.

## **14. Kommunale Wohnungspolitik – Politikfelder, Strategien und Instrumente**

### **Wohnungsmarkt und Kommunalpolitik**

Mit der vorliegenden „Wohnungsmarktprognose für die Stadt Eisenach“ konnten bisherige Informations-Lücken geschlossen und neue Erkenntnisse insbesondere durch zusätzliche Analysen gewonnen werden, unter anderem zu Mietpreisentwicklungen. Auf dieser Basis können nun im Folgenden Empfehlungen für eine kommunale Wohnungspolitik, die das Ziel einer nachfragegerechten Wohnungsmarktentwicklung verfolgt, gegeben werden. Sie können als fundierte Entscheidungshilfe für Stadtverwaltung, Kommunalpolitik und Wohnungswirtschaft dienen.

Denn Aufgabe des Staates ist es, zum einen Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine freie Entfaltung der Kräfte des Wohnungsmarktes ermöglichen. Zum anderen ist es im Sinne einer sozialen Marktwirtschaft Aufgabe, das Marktgeschehen so zu steuern, dass es allen Bürgern entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen und materiellen Möglichkeiten gestattet, einen adäquaten Wohnraum zu bewohnen. Dabei kommt es darauf an, die Marktkräfte zu befördern, sie aber im Sinne einer nachhaltigen und attraktiven Stadtentwicklung sowie einer sozialen Stabilität in den Stadtteilen entsprechend zu steuern. Hierzu gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher wohnungspolitischer Instrumente.

Die Frage, welche Instrumente und Strategien tatsächlich für Eisenach sinnvoll und wirksam sein können, kann nur vor dem Hintergrund des lokalen Wohnungsmarktes und seiner Prozesse beantwortet werden. Die wichtigsten Aspekte seien hier noch einmal zusammengefasst:

- Insgesamt kann der Wohnungsmarkt von Eisenach als entspannt bezeichnet werden, da er nach wie vor von einem gewissen Überangebot gekennzeichnet ist. Es sind jedoch deutliche Konsolidierungstendenzen zu verzeichnen (insgesamt sinkendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage), verbunden mit einem aktuellen Anstieg der Wohnungsmieten und Immobilienpreise.
- Eine Ursache ist der seit 2011 zu verzeichnende Zugewinn an Bevölkerung, insbesondere 2015 aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen. Aber auch die Wanderungsgewinne gegenüber dem Wartburgkreis und dem EU-Ausland sind bedeutend, da die Zahl der deutschen Bevölkerung von einem zunehmenden Rückgang gekennzeichnet ist. Letzteres liegt vor allem in der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung und dem damit verbundenen Sterbeüberschuss begründet.

- Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses ist die Wohnungsnachfrage sogar gestiegen.
- Rund ein Viertel der Eisenacher Haushalte ist aufgrund ihrer Beschäftigungs- und Einkommenssituation auf preiswerte Wohnungen angewiesen.
- Die Mietpreise differenzieren sich mittlerweile etwas stärker aus. Dadurch sind qualitative Verbesserungen des Wohnungsangebotes möglich, zugleich bleibt der preiswerte Wohnungsbestand noch ausreichend groß.
- Der Wohnungsbestand ist zu rund einem Viertel von Altbauten (vor 1919) geprägt. Gut zwei Drittel aller Wohnungen sind von Mietern bewohnt. Der Leerstand ist auf 6,7% gesunken, wobei sich die höchsten Leerstände im Geschosswohnungsbau der 1980er Jahre und im Gründerzeitaltbau befinden.
- Die Bautätigkeit der letzten Jahre bewegte sich in Eisenach im regionalen Vergleich auf niedrigem Niveau, insbesondere bezogen auf den Geschosswohnungsbau. Dennoch wurden in Eisenach in den letzten Jahren insgesamt etwas mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt als in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen kann für den Eisenacher Wohnungsmarkt von folgenden Annahmen ausgegangen werden:

- Nach der modifizierten Bevölkerungsprognose des TLS wird die Bevölkerungszahl Eisenachs von 2015 bis 2035 von 42.417 auf 42.026 und damit um 391 Einwohner bzw. 0,9% sinken.
- Aufgrund des sich weiter fortsetzenden Haushaltsverkleinerungsprozesses wird die Zahl der Haushalte von 22.411 um 1.232 bzw. 5% auf 23.643 steigen.
- Der zusätzliche Wohnungsbedarf beläuft sich bis 2030 auf 957 Wohnungen und bis 2035 auf 1.432 Wohnungen.

Um vor diesem Hintergrund den Wohnungsmarkt steuern zu können, sind einerseits Anreizinstrumente erforderlich, die die Marktkräfte sich stärker entfalten lassen, und andererseits regulierende Instrumente, die unerwünschte Folgen dämpfen. Darüber hinaus kann auch die gezielte Unterstützung einzelner sozialer Gruppen erforderlich sein. Die im Folgenden dargestellten Politikfelder und bewerteten wohnungspolitischen Instrumente können diesen Prinzipien und Zielstellungen zugeordnet werden. Dazu gehören

- Neubau- und Baulandpolitik,
- Soziale Wohnraumversorgung,

- Wohnen im Alter,
- Mietenpolitik,
- Monitoring/Information/Kommunikation,

die im Folgenden weiter ausgeführt werden.

#### **14.1 Neubau- und Baulandpolitik**

Nach den Ergebnissen der Wohnungsbedarfsprognose werden bis 2030 rund 960 neue Wohnungen benötigt. Davon handelt es sich bei 150 Wohnungen um Ersatzwohnungsbau auf Grundstücken mit abgerissenen Wohngebäuden. Der künftige Neubau von Wohnungen zur Deckung des ermittelten Bedarfs sollte sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau dazu genutzt werden, im Bestand nicht vorhandene oder nicht zu schaffende Wohnqualitäten zu ermöglichen bzw. gute Wohnlagen auf Basis der Flächennutzungsplanung zu entwickeln oder auf sich verändernde Wohnwünsche, beispielsweise nach Wohneigentum oder gemeinschaftlichem Wohnen, zu reagieren.

#### **Strategische Zielgrößen für den künftigen Wohnungsneubau**

Der im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose ermittelte Neubaubedarf stellt die Größenordnung an Wohnungen dar, die aufgrund der zusätzlichen Nachfrage (aufgrund des Anstiegs der Zahl der Haushalte) und des Ersatzbedarfs voraussichtlich benötigt werden, so dass dadurch kein zusätzlicher Leerstand verursacht wird. Eine Stadt muss sich jedoch nicht zwangsläufig auf eine solche Größenordnung beschränken, sondern kann sich strategische Zielgrößen setzen, die höhere (oder niedrigere) Neubauzahlen beinhalten. Die Zielgrößen sollten jedoch nicht willkürlich, sondern behutsam gesetzt werden. Zusätzlich sollten sie durch einen strategischen Ansatz begründet und dabei mögliche Nebeneffekte (wie steigender Wohnungsleerstand) bedacht werden. Ein zu vertretender strategischer Ansatz könnte sein, eine angebotsorientierte Neubaupolitik zu verfolgen, um die Attraktivität Eisenachs als Wohnstandort zu erhöhen oder um in realistischem Umfang mehr Zuzug zu generieren oder um Abwanderung in das Umland zu reduzieren und insgesamt eine höhere Nachfrage zu generieren als bei den Prognoserechnungen angenommen wurde. Die Umsetzung einer solchen Strategie erfordert eine Wirkungskontrolle im Rahmen einer Wohnungsmarktbeobachtung, um ggf. bei Fehlentwicklungen gegensteuern zu können.

Eine angebotsorientierte Neubaupolitik hat eine nachfrageorientierte Wohnbauflächenstrategie zur Voraussetzung, in deren Rahmen entsprechende Flächen bereitgestellt werden.

Sinnvoll ist eine nach Marktsegmenten differenzierte Vorgehensweise, die in etwa gleichen Teilen sowohl Angebote im unteren Marktsegment als auch im oberen Marktsegment schafft.

Kommunalpolitisches Ziel kann daher sein, den notwendigen Neubau zu ermöglichen und entsprechende Anreize zu setzen. Als realistisch und verträglich erscheinende Zielgröße für den künftigen Neubau kann in diesem Fall ein etwa 25% über dem ermittelten Neubaubedarf liegender Wert angesetzt werden. Dies entspricht insgesamt 1.200 Wohnungen bis 2030, davon ca. 700 Wohnungen im Geschosswohnungsbau des mittleren und oberen Marktsegmentes sowie ca. 500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Geht es bei letzteren stärker darum, Abwanderung zu verringern, sollte das untere Marktsegment den größeren Anteil ausmachen, geht es darum, mehr Zuzug zu generieren, ist mehr das obere Marktsegment gefragt. Die Verteilung wie auch die Umsetzung einer denkbaren Zielgröße von 25% über Neubaubedarf hängt aber auch vom Wohnbauflächen- und Nachverdichtungspotenzial ab, zu deren Abschätzung jedoch noch Grundlagendaten ermittelt werden müssen (siehe Wohnbauflächenmonitoring unten).

### **Wohnbauflächenpolitik**

Als Grundlage für den Wohnungsneubau müssen quantitativ ausreichende und qualitativ nachfragegerechte Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Dies umfasst

- die bauleitplanerische Neuausweisung von Wohnbauflächen nach Marktsegmenten vorrangig für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rahmen des Flächennutzungsplans der Stadt Eisenach und unter Beachtung der Maßgabe Innen- vor Außenentwicklung.
- Aktivierung von Baulücken, Umnutzung von Brachen, Nachverdichtung, um so Wohnbauflächen durch Innenentwicklung zu gewinnen. Da teilweise bereits Baurecht besteht und oft die Erschließung gegeben ist, ist eine rasche und kostengünstige Entwicklung möglich. Nebenziele sind die Entwicklung städtebaulich kompakter Strukturen, die Verbesserung des Stadtbildes und die Schaffung eines urbanen Stadterlebnisses.
- Die planerische Ausweisung von Wohnbauflächen allein garantiert noch keine Marktverfügbarkeit. Damit die Stadt Eisenach auch langfristig handlungsfähig ist, ist eine strategische Bodenvorratspolitik erforderlich, mit der auch für die Zukunft Grundstücke für die Wohnbebauung gesichert werden können. Dies betrifft insbesondere Grundstücke ohne aktuelles Planungsrecht, die aber langfristig der Stadtentwicklung dienen sollen. Der Ankauf von Flächen kann sowohl mit dem Ziel erfolgen, diese perspektivisch selber zu entwickeln oder im Sinne eines Zwischenerwerbs später wieder zu veräußern.

- Baulückenkataster erstellen: Die Erfassung von Baulücken stellt eine wichtige Ergänzung zur Bauleitplanung dar und verschafft einen besseren Überblick über das tatsächliche Wohnbauflächenangebot. Dadurch kann der Prozess der Bereitstellung von Wohnbauflächen besser gesteuert werden. Das Baulückenkataster kann darüber hinaus z. B. durch eine Internetpräsenz als Instrument für eine bessere Vermarktung von Wohnbauflächen genutzt werden.
- Wohnbauflächenmonitoring durchführen: Zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung ist ein kontinuierlicher Abgleich zwischen der tatsächlichen Nachfrageentwicklung und den planerisch gesicherten und tatsächlich am Markt verfügbaren Flächen erforderlich, indem Abgänge, Zugänge und weitere Informationen EDV-technisch laufend erfasst und mit Zielzahlen abgeglichen werden.

### **Rückbaupolitik**

Neben dem Neubau wird zukünftig auch Rückbau - allerdings in geringerem Umfang als in den vergangenen Jahren - erforderlich sein. Dies ist scheinbar paradox, hat aber seine Ursache in der sich verändernden Wohnungsnachfrage. Vor allem die Massensegmente des industriellen Wohnungsbaus mit ihren hinsichtlich Größe, Grundrissen und Ausstattung relativ homogenen Wohnungen, von denen es jeweils große Stückzahlen gibt, treffen auf eine sinkende Nachfrage nach solchen Wohnungsangeboten. Zwar sind die Anpassung solcher Bestände an neue Erfordernisse durch barrierearme Ausstattungen, Grundrissänderungen etc. vordergründige Strategie, jedoch nicht in jedem Fall betriebswirtschaftlich sinnvoll umsetzbar. Entsprechend können entstehende Leerstände zu einem Bedarf an Stilllegungen und (Teil-)Rückbauten führen. Das geeignete Instrument ist hierfür weiterhin das Programm Stadtumbau.

### **14.2 Soziale Wohnraumversorgung**

Die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte ist eine wichtige Zielgruppe kommunaler Wohnungspolitik, weil sie sich am Wohnungsmarkt nur eingeschränkt selber versorgen können. In Eisenach kann die Zahl auf 5.000 bis 6.000 einkommensschwache Haushalte geschätzt werden, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Ein zentraler Handlungsansatz ist die Nutzung der Wohnungsmarktmechanismen: Solange das Wohnungsangebot größer ist als die Nachfrage, entsteht in der Regel kein Preisdruck auf die Mieten. Zielführend ist es also, bei einer steigenden Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot im gleichen Maße durch Neubau ansteigen zu lassen. Dieser Neubau kann durchaus im

oberen oder mittleren Preissegment liegen, denn durch indirekte Sockereffekte bleibt der preiswerte Wohnungsbestand weitgehend erhalten.

Neben diesem marktwirtschaftlichen Ansatz stehen auch zwei grundsätzlich verschiedene, interventionistische Instrumente zur Verfügung, nämlich die Subjektförderung und die Objektförderung.

### **Subjektförderung**

Bei der Subjektförderung werden die einkommensschwachen Haushalte bezüglich ihrer Wohnkosten direkt finanziell unterstützt. Zentrale Instrumente sind dabei zum einen die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) von Bedarfsgemeinschaften und das Wohngeld.

### **Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU)**

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Kosten vollständig übernommen, soweit die Wohnung angemessen ist. Grundlage für KdU-Leistungen ist ein schlüssiges Konzept, mit dem maximale Mietrichtwerte für angemessenen Wohnraum abgeleitet werden. Es ist dabei von großer Bedeutung, die Richtwerte möglichst wohnungsmarktkonform zu ermitteln. Das beinhaltet einerseits einen ausreichend hohen Mietwert, damit ein ausreichendes Wohnungsangebot vorliegt, und andererseits einen nicht zu hohen Richtwert, um so mietpreistreibende Nebenwirkungen am Markt zu verhindern (siehe ausführlich Kapitel 8.4). Die Eisenacher Richtlinie weist im Vergleich zum Mietpreisniveau relativ hohe Richtwerte aus. Hier erscheint eine wohnungsmarktkonforme Überprüfung sinnvoll.

### **Wohngeld**

Das Wohngeld stellt einen Zuschuss für berechnete Haushalte bei relativ hohen Mieten dar. Die Regelungen zur Berechnung von Haushalten und zur Höhe des Wohngelds werden vom Bund festgelegt und sind daher außerhalb des Einflusses von Kommunen.

## **Objektförderung**

Die Objektförderung kommt dem Eigentümer zugute, indem die Baukosten von Neubauten durch zinsgünstige Darlehen und/oder Zuschüsse so weit gesenkt werden, dass eine preiswerte Vermietung möglich ist. Dies wird durch Mietpreis- und Belegungsbindungen langfristig fixiert. Angesichts des relativ günstigen Mietpreinsniveaus in Eisenach einerseits und der relativ hohen Baukosten andererseits ist der Förderbedarf je Quadratmeter Wohnfläche relativ hoch, sodass die dem Freistaat Thüringen zur Verfügung stehenden Mittel nur für relativ wenige Wohnungen reichen. Entsprechend wäre der quantitative Effekt von gefördertem Wohnungsneubau auf den Eisenacher Wohnungsmarkt relativ gering und rein mengenmäßig erscheint dies derzeit auch nicht erforderlich, da noch zahlreiche Wohnungsleerstände vorhanden sind. Für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte ist damit weniger der Neubau als vielmehr der Erhalt des preiswerten Bestands von zentraler Bedeutung.

In qualitativer Hinsicht besteht jedoch ein zentrales Handlungserfordernis, und zwar in Bezug auf altersgerechten Wohnraum. Denn die altersgerechte Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes ist nur bedingt möglich und insbesondere barrierefreie Wohnungen und Wohnungen nach DIN 18040 lassen sich zumeist nur im Neubau zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten realisieren (siehe ausführlich Kapitel 10.2). Neubaumieten sind jedoch für einen guten Teil der Seniorenhaushalte nicht bezahlbar. Dieses Dilemma lässt sich nur mit der sozialen Wohnraumförderung lösen, indem der Neubau altersgerechter und zugleich mietpreisgebundener Wohnungen gefördert wird. Grundsätzlich kann eingeschätzt werden, dass bis 2030 in Eisenach wenigstens 1.000 zusätzliche altersgerechte Wohnungen auf eine Nachfrage pflegebedürftiger oder vorsorgender Seniorenhaushalte stoßen werden. Dabei kann es sich um Neubauten, altersgerechte Anpassungen im Bestand oder um betreute Wohnformen handeln; ca. ein Drittel davon sollte im unteren Marktsegment angeboten werden.

## **Soziale Schwerpunkte**

Wie die Marktanalysen ergeben haben, besteht derzeit in Eisenach ein ausreichendes Angebot an preiswerten Wohnungen. Diese weisen jedoch deutliche räumliche Schwerpunkte auf, und zwar insbesondere im Stadtteil Nord sowie in Altbaubeständen in Teilen der Oststadt und der Stadtmitte. Insbesondere in Nord besteht eine hohe Konzentration einkommensschwacher Haushalte, die die Stabilität von Nachbarschaften gefährden kann. Wesentliches Ziel ist daher die Fortführung und Verstetigung der Maßnahmen der sozialen Stabilisierung und Weiterentwicklung sowie der städtebaulichen Erneuerung der Großsiedlung.

## Kooperationsverträge

Ein wichtiges kommunalpolitisches Instrument der sozialen Stabilisierung können Kooperationsvereinbarungen sein, wie sie im Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) beschrieben werden. Ziel von Kooperationsverträgen ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung, des Wohnumfelds und des Wohnquartiers durch die Zusammenarbeit der Beteiligten, insbesondere im Rahmen integrierter Quartiersmaßnahmen. Das ThürWoFG räumt den Vertragspartnern von Kooperationsverträgen die Möglichkeit ein, Vereinbarungen zu einem sehr breiten Spektrum an Maßnahmen und Gegenleistungen zu treffen, die sich auf die Versorgung von Zielgruppen, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Quartiersmaßnahmen bis hin zu Maßnahmen zur Verfolgung von Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Stadtentwicklungspolitik erstrecken (vgl. § 2 ThürWoFG). Wesentliche Voraussetzung für den Abschluss von Kooperationsverträgen ist eine Einigung der Partner über die Handlungsfelder und Gegenstände, die vertraglich geregelt werden sollen, und ein Verfahren, mit dem Fördervorteile und Gegenleistungen ausgewogen bewertet und gegeneinander abgewogen werden. „Natürlicher“ Partner für Kooperationsverträge ist die Städtische Wohnungsgesellschaft, sie sollten aber ebenso mit den weiteren Wohnungsunternehmen abgeschlossen werden.

### 14.3 Wohnen im Alter

Die Alterung der Eisenacher Bevölkerung schreitet weiter voran, insbesondere wächst die Zahl der älteren Senioren (80 Jahre und älter) und damit nimmt der Pflege- und Unterstützungsbedarf deutlich zu (siehe ausführlich Kapitel 10.3). Sollen die zusätzlichen Pflegefälle nicht alle stationär, sondern zum größeren Teil ambulant versorgt werden, so muss eine Pflege in der Wohnung möglich sein. Dies erfordert eine entsprechend altersgerechte Ausstattung. Aber auch für nicht Pflegebedürftige ist mehr Komfort im Alter, der das Leben leichter macht, sinnvoll. Entsprechend ist eine Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes für Senioren erforderlich. Grundsätzlich kann eingeschätzt werden, dass solche Wohnformen bis 2030 in Eisenach wenigstens auf eine zusätzliche Nachfrage von rund 1.000 altersgerechten Wohnungen stoßen werden. Da es sich um sehr unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche handelt, sollten verschiedene Strategien gleichzeitig umgesetzt werden:

- Der wichtigste Ansatz ist die **barrierearme** Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes, und zwar zum einen, weil die Bewohner ganz überwiegend in ihrer bisherigen Wohnung oder in ihrem bisherigen Wohnquartier verbleiben wollen. Zum anderen kön-

nen bauliche Maßnahmen auch sehr kleinteilig und individuell angepasst und damit relativ kostengünstig vorgenommen werden. In der Praxis bewährt haben sich hierfür die technischen Mindeststandards der Kreditanstalt für Wiederaufbau, die auch ihrem Förderprogramm zu Grunde liegen.

- Ist die altersgerechte Wohnraumanpassung aus bautechnischen Gründen besonders ungünstig oder teuer, bzw. werden **barrierefreie** Wohnungen benötigt, so kann es sinnvoll sein, in Quartieren, in denen viele Senioren wohnen, ergänzend altersgerechten Neubau zu errichten. Dies kann auch durch Nachverdichtung erfolgen.
- Neben der altersgerechten Wohnung ist auch das altersgerechte Quartier für viele Senioren wichtig. Dies meint nicht nur eine barrierefreie Wohnumfeldgestaltung, sondern auch infrastrukturelle Aspekte wie quartiersnahe Versorgungsmöglichkeiten, senioren-spezifische Dienstleistungen oder auch Treffpunkte und Programme gegen Vereinsamung. Räumlicher Schwerpunkt wäre in Eisenach insbesondere das Quartier Thälmannstraße, das mit zwischen den verschiedenen Akteuren abgestimmten Strategien oder einem Quartierskonzept entsprechend weiter entwickelt werden sollte.
- Wichtige begleitende Maßnahmen sind Kommunikation, Information, Beratung und Moderation von Mietern und Eigentümern zu Formen und Möglichkeiten altersgerechter Anpassungen. Die Stadt Eisenach sollte beim Thema altersgerechtes Wohnen über die bautechnischen und finanziellen Möglichkeiten informieren, und zwar sowohl im Mietwohnungsbereich als auch für Eigenheimbesitzer. Hier ist ein sehr individuelles Vorgehen notwendig, weil die Bedürfnisse und Wohnwünsche der Senioren ebenso unterschiedlich sind wie ihre Mietzahlungsfähigkeit. Diese Form von Wohnberatung kann durch die Stadt selbst oder in Kooperation mit weiteren Akteuren wie Architekten, Sparkasse etc. vorgenommen werden. Wesentlich ist ein öffentlichkeitswirksames Vorgehen, das über mehrere Jahre angelegt ist, weil Aufwertungsprozesse zumeist lange Vorlaufzeiten haben. Besonders hilfreich ist die Entwicklung von konkreten gebauten Beispielen wie Musterwohnungen.
- Nicht in jedem Fall wird ambulante Pflege möglich sein, sodass eine stationäre Versorgung erforderlich wird. Durch die Zunahme der älteren Senioren könnte die Zahl der stationären Pflegebedürftigen um bis zu 120 Plätze ansteigen (siehe Abbildung 10.4 in Kapitel 10.3). Ob dies jedoch tatsächlich eintreffen wird, hängt unter anderem von dem derzeit noch nicht absehbaren Konsequenzen der Änderungen durch das Pflegestärkungsgesetz sowie dem zukünftigen ambulanten Angebot ab. Darüber hinaus ist die zukünftige Rolle Eisenachs in der Versorgung des Wartburgkreises zu definieren.

Eine wichtige Ergänzung, die durch das Pflegestärkungsgesetz befördert wird, ist die Schaffung von betreuten Wohnungen für Demenz-Erkrankte. Als praktikables Modell haben sich Demenz-WGs erwiesen, in denen die Senioren in eigenen Räumen wohnen, über einen

Gemeinschaftsraum verfügen und rund um die Uhr betreut werden können. Diese WGs können auch durch Wohnungszusammenlegungen im Bestand kostengünstig geschaffen werden. Die Stadt sollte daher mit den großen Wohnungsunternehmen eine entsprechende Strategie nachfrageorientiert entwickeln.

#### **14.4 Mietspiegel**

##### **Mietspiegel**

Es gibt zwei Arten von Mietspiegeln: einfache Mietspiegel und die seit 2001 eingeführten qualifizierten Mietspiegel, denen aufgrund der an sie gestellten besonderen Anforderungen eine höhere Beweiskraft vor Gericht zugebilligt wird. Qualifizierte Mietspiegel müssen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden. Qualifizierte Mietspiegel müssen im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Mietspiegel haben nicht den Zweck, das Niveau oder die Struktur von örtlichen Mieten zu beeinflussen oder gar gezielt zu steuern. Vielmehr sind Mietspiegel Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnungen in einer Gemeinde. Sie setzen „Mieter und Vermieter in die Lage, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die bei Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten zu verschaffen. Sie schaffen Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragsparteien.“<sup>55</sup>

Laut einem Gutachten des IfS für das Bundesbauministerium genießen Mietspiegel in Städten, die über einen Mietspiegel verfügen, ein sehr hohes Maß an Akzeptanz: Nach den Ergebnissen einer Befragung von Vermietern äußerten 92%, dass durch den Mietspiegel die Einigung zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe der Miete erleichtert wird, 88% billigten dem Mietspiegel eine Erhöhung der Rechtssicherheit zu.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Hinweise zu Erstellung von Mietspiegeln, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn 2002, S. 11. In der im Jahr 2014 erschienenen inhaltlich unveränderten Neuauflage als Online-Publikation S. 8. Herausgegeben wurde diese vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

<sup>56</sup> IfS 1996: Auswirkungen mietrechtlicher Regelungen auf die Mietenentwicklung und Wohnungsversorgung, Gutachten des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Berlin 1996, S. 112.

Der Nutzen von Mietspiegeln, insbesondere qualifizierten Mietspiegeln, ist weitgehend unstrittig. Ihre Erstellung ist jedoch mit Aufwand und Kosten verbunden, die sich nicht pauschal beziffern lassen, sondern je nach Umfang und Struktur des Mietwohnungsbestands sowie der Eigentümerstruktur von Kommunen erheblich voneinander abweichen können. Grundsätzlich ist die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Eisenach aufgrund des Nutzens zu empfehlen, es ist jedoch vor allem eine politische Entscheidung der Stadt, ob die damit verbundenen Kosten getragen werden sollen oder können.

### **Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze**

Diese beiden Instrumente wurden mit dem Ziel eingeführt, starke Mietsteigerungen in Zusammenhang mit der Wiedervermietung von Wohnungen (Mietpreisbremse) und bei Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen (abgesenkte Kappungsgrenze) zu verhindern. Bei der Mietpreisbremse sind die Mieten bei Wiedervermietung auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt (mit diversen Ausnahmen). Bundesweit ist die Erhöhung von Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren durch eine Kappungsgrenze auf maximal 20% beschränkt, die abgesenkte Kappungsgrenze sieht hierfür einen niedrigeren Wert von 15% vor. Beide Instrumente kommen jedoch nur in den Kommunen zur Anwendung, die von den Landesregierungen per Verordnung der Gebietskulisse angespannter Wohnungsmärkte zugeordnet wurden. In Thüringen sind dies die Städte Erfurt, Jena und Weimar (letztere nur erhöhte Kappungsgrenze, keine Mietpreisbremse), Eisenach gehört nicht dazu.

Der Wohnungsmarkt von Eisenach weist zwar in den letzten Jahren Konsolidierungstendenzen verbunden mit einem Anstieg der Mieten auf, von einem angespannten Markt (vor allem im Sinne der Landesverordnungen) kann derzeit jedoch nicht gesprochen werden. Allerdings sollte die weitere Entwicklung beobachtet werden (siehe unten zu Wohnungsmarktbeobachtung), um im Falle einer deutlichen Anspannung des Wohnungsmarktes ggf. eine Initiative gegenüber dem Land mit dem Ziel einer Aufnahme in die Gebietskulissen in Erwägung ziehen zu können. Allerdings ist derzeit aufgrund der noch andauernden Koalitionsverhandlungen auf Bundesebene ungewiss, ob die Mietpreisbremse, die auf einen Zeitraum von fünf Jahren begrenzt ist, verlängert wird, da hierzu bei den beteiligten Parteien unterschiedliche Positionen bestehen. Dabei spielt auch eine Rolle, dass sich die Wirksamkeit der Mietpreisbremse in der derzeitigen Form als gering erwiesen hat, was zu unterschiedlichen parteipolitischen Schlussfolgerungen geführt hat: Modifizieren versus Abschaffen.

## **Mietenpolitik der SWG**

Für die kommunale Wohnungspolitik stellen Wohnungsunternehmen, die sich in kommunalem Eigentum befinden, ein sehr wichtiges Instrument für die Mietenpolitik dar. Dies gilt umso mehr, wenn wie im Falle von Eisenach das kommunale Wohnungsunternehmen SWG am Mietwohnungsmarkt über einen erheblichen Marktanteil verfügt. Die strategisch wichtige Rolle besteht weniger darin, die Mieten flächendeckend niedrig zu halten und damit zu versuchen, das gesamtstädtische Mietenniveau zu beeinflussen. Dies würde anderen kommunalen Zielen, zu denen das städtische Wohnungsunternehmen wesentliche Beiträge leisten kann bzw. soll und für deren Verfolgung es wirtschaftlich gesund sein muss (Investitionen in Bestandserneuerung, Neubau etc.), entgegenlaufen. Vielmehr besteht eine wesentliche strategische Rolle in der Bereitstellung von Wohnungen mit angemessenen Mieten für die sozialen Gruppen, die darauf angewiesen sind und generell Schwierigkeiten haben, sich auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Der Beitrag zur sozialen Wohnungsversorgung und zu kommunalen Zielen der Mietenpolitik des städtischen Unternehmens könnten (zusammen mit Vereinbarungen zu anderen Handlungsfeldern wie z. B. zielgruppenorientierter bzw. geförderter Neubau) Gegenstand des oben angesprochenen Kooperationsvertrags zwischen der Stadt Eisenach und ihrem städtischen Wohnungsunternehmen sein.

## **14.5 Monitoring/Information/Kommunikation**

### **Wohnungsmarktbeobachtung/Monitoring Leerstandsentwicklung**

Gutachten wie die Wohnungsmarktprognose für Eisenach 2017 können immer nur Momentaufnahmen der aktuellen und der künftig zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung darstellen. Die Umsetzung von darauf aufbauenden Planungen und die Anwendung von empfohlenen Instrumenten erfordert eine regelmäßige Überprüfung, ob die zugrunde gelegten Entwicklungen und Befunde auch in den kommenden Jahren Bestand haben oder ob spürbare Abweichungen davon Anpassungen notwendig machen, bis hin zu einem ggf. notwendigen Gegensteuern.

Eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung, wie sie zahlreiche Städte in Deutschland betreiben, leistet einen wesentlichen Beitrag für eine solche laufende Überprüfung von Entwicklungen. Wohnungsmarktbeobachtung kann sehr unterschiedlich betrieben werden, von einer Verwendung von wenigen Kernindikatoren bis hin zu einem umfassenden Informationssystem zu allen Facetten des örtlichen Wohnungsmarkts. Für Eisenach wäre ein eher einfaches, auf wenige Kernindikatoren beschränktes Wohnungsmarktbeobachtungssystem zu empfehlen. Dieses sollte ein Monitoring der Leerstandsentwicklung als einen

Baustein vorsehen. Je nach Aufwand und Nutzen kann ein eher einfaches Beobachtungssystem je nach Bedarf nach und nach durch weitere Bausteine ergänzt werden.

### **Wohnbauflächenmonitoring**

Ein weiterer Baustein im Bereich Monitoring stellt ein Wohnbauflächenmonitoring dar. Dieses ist eine wichtige Grundlage für die oben skizzierte Wohnbauflächenpolitik. Mit dem Wohnbauflächenmonitoring werden die tatsächliche Bautätigkeit und das Grundstücksmarktgeschehen mit den vorhandenen oder geplanten Wohnbauflächenpotenzialen abgeglichen. Daraus können dann die entsprechenden strategischen Schlüsse gezogen werden. Eine sinnvolle Ergänzung stellt ein Baulückenkataster dar, weil nach wie vor ein Teil der Flächenpotenziale im Bestand zu verorten sind. Solch ein Kataster kann gleichzeitig auch als Mobilisierungs- und Vermarktungsinstrument genutzt werden.

### **Informationsveranstaltungen/Zusammenarbeit der Akteure (Runder Tisch)**

Mit dem Runden Tisch gibt es in Eisenach bereits ein Instrument, das auf den Informationsaustausch und die Zusammenarbeit der Akteure zielt. Dieses könnte dazu genutzt werden, die Informationen, die aus einem Wohnungsmarktbeobachtungssystem gewonnen werden, regelmäßig einzubringen und den Informationsaustausch zu intensivieren. In Städten mit Wohnungsmarktbeobachtungssystemen wurden damit sehr gute Erfahrungen gemacht, weil alle Akteure im Wesentlichen auf eine Informationsquelle zurückgreifen und dadurch eine gemeinsame Wissensgrundlage geschaffen wird, die die Diskussion über die notwendigen Maßnahmen bzw. die Einigung darauf erleichtert.